المقدمـــة

تتضمن أغلب الدساتير أحكاما تخص حق حماية الملكية ، وتقر له بعدة خدمات قصد حمايته وصيانته من أي تعد.

ولما كان ا تمع ككل قد يحتاج إلى ملكية فرد معين أو مجموعة من الأفراد، فكان من الواجب تفضيل المصلحة العامة على مصلحة المالك ، إلا أنه لا يمكن لهذا التفضيل أن يطغى على حـــق المالـكية كلية.

على هذا الأساس تضمنت معظم الدساتير أحكاما تسمح بالمساس بحق الملكية الخاصة ، على أن يتم ذلك في إطار ضمانات محددة وفي ظل إجراءات صارمة تكرس أكثر مبدأ صيانة حق الملكية .

في هذا السياق نص الدستور الجزائري المؤرخ في 1989/02/23 [1] في مادته 49 على أن « الملكية الخاصة مضمونة» إلا انه في نفس الوقت حدد وسيلة قانونية تسمح للإدارة قصد تلبية احتياجات المرافق العامة و تحقيقا للمنفعة العمومية أن ت ع ملكية خواص ،على أن يتم ذلك في طار احترام ضمانات معينة و إجراءات صارمة يتوجب على الأداة استيفائها ،وذلك تحت طائلة بطلان كل الإجراء.

و نصت المادة 20 من الدستور على أن«لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف » و تطبيقا لهذا صدر القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية [2] ، والذي جاء مكرسا للقواعد التي حددها الدستور لاسيما فكرة التعويض القبلي العادل والمنصف،الذي يمكن اعتباره آخر ضمانة بقى في يد المالك الم وع ملكيته خاصة في حالة ما إذا احترمت الإدارة كل الإجراءات المنصوص عليها في القانون .

ويجد مبدأ التعويض عن نزع الملكية تأسيسه الفقهي على مبدأ مساواة الجميع أمام القانون ،ذلك أن عملية نزع الملكية يستفيد منها ا تمع ككل الأمر الذي يقتضي إلا يتحمل المالك وحده تبعة هذه العملية ، لذا كان من الواجب تحمل شيء من الضرر الذي أصابه جراء نزع ملكيته ، و ذلك بتقرير حقه في التعويض.

ولقد تضمن القانون رقم 91-11 سالف الذكر وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27جويلية 1993 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد

---

[1] ولم يمس التعديل الدستوري ل28-11-1996 أحكام نزع الملكية بالتغيير إلا بما يخص موقع المواد ،فتم نقل نص المادة 49 إلى المادة 52 فقط.
[2] الجريدة الرسمية العدد 28 الصادر بتاريخ 1991/05/08 .

للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية [1] إجراءات ومعايير تقدير ودفع هذا التعويض ولامس مسألة المنازعة في التقدير الإداري .

وبقصد التوصل إلى تقدير تعويض عادل ومنصف حدد التشريع الساري ضوابط تقدير هذا التعويض بشكل يضمن لصاحب العقار أو الحق العيني تعويض عن كل ضرر لحقه وكل مافاته من كسب ، على ألا يمنح المعني تعويضا أكثر مما يستحقه والمتوصل إليه باستعمال قواعد ومعايير دقيقة .

ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض، ضمن المشرع لكل المعنيين في حالة ما إذا لم يرضوا بالتعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى أمام القضاء يطعنوا في هذا التقدير ويطالبوا بإجراء تقييم آخر يتولى القاضي بصفته حاملا للملكية الخاصة بتقديره .

و على هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في هذا ا ال دورا مهما للغاية ،كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية ، ونقطة الحسم في هذا كله والوصول إلى تعويض عادل و منصف يرضي جميع الأطراف .

ورغم الأهمية التي يطرحها هذا الموضوع في الميدان ، نظرا للعدد المعتبر من القضايا المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية سواء على مستوى مجلس الدولة أو على مستوى مجلس قضاء سطيف ،وكذا الخصائص التي تميز هذه المنازعة سواء من حيث إجراءا ا أو طرق تسويتها .

وعليه نقترح لدراسة هذا الموضوع الإشكالية التالية :

ما هي القواعد التي تحكم التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وما هو الدور المنوط بالقاضي في هذه المنازعة ؟

ويمكن معالجة هذه الإشكالية وفقا للفروض التالية :

- ما هي القواعد الأساسية لتقدير التعويض عن نزع الملكية ؟
- ما هي العوامل المؤثرة في تقدير التعويض عن نزع الملكية ؟
- ما هي الإجراءات المتبعة في توجيه دعوى التعويض عن نزع الملكية ؟
- ما هي القواعد المتعلقة بموضوع دعوى التعويض عن نزع الملكية ؟
- ما هي الطرق والإجراءات المتبعة من القاضي لتسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية ؟
- ما هي السلطة التي يتمتع ا القاضي لتسوية هذه المنازعات ؟
- ما هي إجراءات دفع التعويض وآجاله ؟
- من هي الهيئة المكلفة بدفع التعويض عن نزع الملكية ؟

[1] الجريدة الرسمية العدد 51 الصادر بتاريخ 1993/08/01 .

ولدراسة هذه الإشكالية والفروض كلها ارتأينا تقسيم الموضوع إلى ثلاثة محاور :

فندرس في المحور الأول المبادئ التي تحكم التقدير الإداري للتعويض عن نزع الملكية ، والذي يعتمد بشكل أساسي على العمل الميداني الذي يتولى المحافظ المحقق إنجازه ،وكذا ضبط المعايير التي تحكم التقييم أما المحور الثاني فندرس فيه المبادئ التي تحكم تسوية اا اع حول تقدير التعويض ، وذلك بمعرفة الإجراءات التي تحكم هذه المنازعة (إجراءات توجيه الدعوى) وكذا معرفة سلطة القاضي المختص في تسوية هذه المنازعة .

وخصصنا المحور الثالث لأحكام دفع التعويض عن نزع الملكية من حيث أشكاله ومحتواه وآجال دفعه وكذا الهيئة المكلفة بدفعه .

وسنعتمد في هذه الدراسة على النصوص القانونية الحالية - لكو ا واجبة التطبيق – وكذا على القرارات القضائية الصادرة في هذا الشأن سواء من مجلس الدولة أو مجلس قضاء سطيف ، ومموازا ا مع ما ذهبت إليه الأنظمة المقارنة في هذا الشأن ، وذلك قصد تبيان خصوصيات النظام الجزائري في مجال التعويض عن نزع الملكية .

الفصـ ـل الأول

التقييم الودي للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور، فلا ت ع إلا للمنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل ومنصف، يدفع نقل الملكية، وهذا ما كرسته نص المادة الأولى من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27-04-1991 والمحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية[1].

تتمثل الحصانة التي تتمتع ا الأملاك في هذا ا ال، أولا في التزام الإدارة في اتباع سلسلة من الإجراءات التي نص عليها هذا القانون وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27-07-1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27أفريل من سنة 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية[2]، وذلك تحت طائلة البطلان، وهذا تحت الرقابة القضائية، وثانيا في التزام الإدارة بدفع تعويض لصالح الملاك وأصحاب الحقوق الم وعة يغطي كل الأضرار اللاحقة م جراء نزع ملكيتهم للمنفعة العمومية.

ويعد مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة أساس فرض هذا التعويض على الإدارة، إذ أنه لا يمكن تحميل المالك أو أصحاب الحق الم وع وحده أضرار مشروع سيستفيد منه كل ا تمع أو مجموعة واسعة من المواطنين، عملا ذا يجب على الإدارة دفع تعويض، تعمل هي على تقديره بناءا على ما تخلص إليه عملية تحديد الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها المبحث الأول وبناء تقدير هذا التعويض صفتا العدل والإنصاف اللتان وصف ا التعويض (المبحث الثاني) .

1-القانون رقم 91- 11 المؤرخ في 1991/04/27 الجريدة الرسمية العدد21 الصادر بتاريخ 1991/05/08.

2-المرسوم التنفيذي رقم 93- 186 المؤرخ في 1993/07/27 , الجريدة الرسمية العدد 51الصادر بتاريخ 01أوت سنة 1993.

المبحـ ـث الأول

تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها

يتوقف تعويض الملاك الم وع منهم ملكيتهم على حصر العقارات والحقوق العينية العقارية اللازمة لإنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية، لذا أقر المشرع إجراء مرحلة أولية تسبق عملية الـ ع ، سماها" التحقيق الجزئي" .

إذ ألزمت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/92 المؤرخ في 1995/07/27 والمحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية[1]، الوالي المختص إقليميا أن يقوم في ظرف خمسة عشر يوما تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية , بإصدار قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين الخبراء العقارية المعتمدين لـ ـدى المحاكم [2]قصد إنجاز هذا التحقيق , والذي يهدف إلى إعداد مخطط جزئي للأملاك المطلوب نزع ملكيتها وكذا تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين .

المطلـ ـب الأول

تحديـ ـد الأمـ ـوال المطلـ ـوب نـ ـزع ملكيـ ـتها

لا ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلا على العقارات والحقوق العينية العقارية وهذا طبقا لما ورد في نصب المادة الثالثة من القانون رقم 91- 11 المؤرخ في 1991/04/27 والتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية , الذي جاء فيه :«لا يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية ...» فهذه العملية لا ترد على المنقولات ولا العقارات بالتخصيص , باستثناء المنقولات اللصيقة بالعقار والني لا يمكن نزعها دون إتلاف، فهي تخضع لنفس قواعد نزع العقار ويتم التفويض عليها كذلك.

الفـ ـرع الأول : العقـ ـارات

غالبا ما ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على العقار بطبيعته، سواء كان أرضا فضاء أو زراعية أو مبنية، فيشمل نوع الملكية الأرض وما تحتوي عليه من منشآت لصيقة ا، والتي لا يمكن نزعها

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/ 07/ 1993 .

[2] طبقا للمادة 16 من القانون رقم 11/91 وكذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93/ 186 .

دون إتلافها، وقد تشمل العملية نوع ملكية العقار برمته وقد ينصب على جزء منه فقط ، وهذا حسب ما يكون كافيا لإنجاز المشروع ذو المنفعة العامة.

وإذا كان العقار مكون من أرض وعليها بناء أي أرض مبنية، فإن عملية نزع الملكية يجب أن تنصب على الأرض والبناء معا، ولو كان كل واحد منها مملوكا لشخص مختلف، دون الأرض ، لأن القول بغير هذا قد يؤدي إلى تفويت الغرض الذي من أجله تم نزع ملكية العقار للانتفاع به خاليا من كل حق عليه، وذلك تحقيقا للدفع العام.

الفرع الثاني :الحقوق العينية العقارية

تضمنت المادة الثالثة من القانون 19-11 المذكور أعلاه مسألة نزع ملكية الحقوق العينية العقارية، فجاءت ناصة على ما يلي: « يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية ».

والمقصود بالحقوق العينية العقارية حسب المادة 684 من القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، وهي على الخصوص حق الانتفاع، حق السكنى ، حق الارتفاق ، وبما أن هذه الحقوق قابلة للانتقال بنفس طرق اكتساب الملكية كالعقد و الوصية وغيرهما...فإ ا تكون كذلك قابلة ل ع الملكية، فيمكن نزع ملكية الحقوق العينية الواردة على عقار.

فهذا يفيد من جهة، على أن تكتسب الإدارة العقار المطلوب نزع ملكيته، خاليا من أي حق عليه، فتعوض صاحب العقار عن نزع ملكية عقاره، وكذا تعوض من له حق الانتفاع أو الارتفاق أو السكنى ، وهذا كله يهدف إلى التسهيل في إنجاز المشروع ذو المنفعة العامة.

ومن جهة أخرى، فهذا يسمح للإدارة أن ت ع ملكية إحدى الحقوق العينية دون نزع ملكية العقار، كأن تكون مثلا بناية تحتاجها الإدارة، فتنتزع ملكية حق السكنى فيها وتبقى ملكية العقار لصاحبه ، إلا أنه يجوز للإدارة أن تنشأ حق ارتفاق على العقارات المملوكة للخواص دون الالتجاء إلى طريق نزع الملكية [1].

لكن ما هو موجود في الميدان ، فإن نزع الملكية يرد دائما على العقارات فتنتزع ملكية كاملة ، بغرض تحقيق المشروع ، فلم نجد على مستوى مجلس قضاء سطيف أي نزاع متعلق ب ع ملكية حق عيني عقاري دون نزع الملكية ككل.

---

[1]– بوذريعات محمد"نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن"رسالة ماجيستيبر معهد الحقوق الجزائر 2002 ص 18 .

أما في التشريعات المقارنة ، فأحكامها متباينة ففي حين نجد أن التشريع الفرنسي قد أجاز نزع ملكية الحقوق العينية العقارية والذي يمس بشكل خاص حق الارتفاق ، فيمكن نزع ملكية حق الارتفاق دون حاجة إلى نزع ملكية العقار الخادم ، وكذا تستطيع الإدارة إجبار الم وع ملكيته على عدم إنشاء أو إقامة بنايات ، وذلك بقصد الانتفاع بالأرض [2] .

أما التشريع المصري ، فلقد ج مسلكا مغايرا ، إذ يعتبر بأن نزع الملكية يقتصر على العقارات المادية فقط ، فلا يرد على العقارات الحكمية كالحقوق العينية العقارية إذ أ ا لا تصلح محلا لعملية نزع الملكية ، بل أن ال ع يؤدي إلى تطهير هذه الحقوق[3].

الفرع الثالث: دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات .

طبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ، فإن المستفيد من عملية نزع الملكية ، يكون ملفا أوليا يتضمن أهمية المشروع المزمع إنجازه وكذا الهدف من العملية وتحديد طبيعة الأشغال وموقعها .

فطبقا لهذا فالهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي التي تحدد موقع إنجاز المشروع، وعلى أساس هذا التحديد ينتقل المحافظ المحقق لتعيين المكان ، بغرض إنجاز مخطط جزئي ، يحدد فيه الموقع الذي حددته الهيئة المستفيدة لإنجاز المشروع ، بحيث يتضمن هذا المخطط مجموع الملكيات الواقعة في حدود موقع المشروع ومساحتها وحدودها ، وطبيعة الملك فيها .

غير أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي 186/93 المذكور أعلاه قد أعفت المحافظ المحقق من إعداد هذا المخطط الجزئي في حالة ما إذا كانت المنطقة المعنية قدتم مسحها ، ففي هذه الحالة فتقوم خلاصة مخطط المسح ووثيقة إجراء المسح مقام المخطط الجزئي .

وإلى جانب هذا يقوم المحافظ المحقق بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية والاقتصادية وكذا القانونية [1] ، التي يتميز ا كل عقار مطلوب نزع ملكيته فيقوم بتحديد طبيعة العقار المعني و تصنيفه فهو إما أن يكون أرضا فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء ، ثم يقوم المحقق بتحديد محتويا ا ، فإذا كانت مثلا أرضا فلاحية فيحدد نوع التربة ونوع الزراعة المقامة على هذه الأرض وطريقة السقي الخ ...، أما إذا

---

[2]- André delaubadere et yves Gaudmet traité de droit administrative , Tome2 administrative des biens 11eme édition , LGDj , delta 2002 p258 .

[3] الدكتور سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة دار الفكر العربي 1992، ص 603 .

[1] ويقصد بها الارتفاقات الخاصة والعامة.

كانت أرضا مبنية فيقوم بوصف البناءات المشيدة وتحديد المساحة المبنية وعدد الأدوار ، سنة البناء ، وصف حالة الصيانة .

أما إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزءا من العقار فقط فيجب على المحافظ المحقق أن يحدد في مخططه مجمل الملكية ويبرز الجزء الذي سيخصه ال ع ، وثم ذكر طبيعته و مشتملا ته .[1]

فعمل المحافظ المحقق بما يخص تحديد العقارات المزمع نزع ملكيتها ، يتمثل بتحديد كل العوامل والمعايير التي تحتاجها إدارة الأملاك الوطنية من أجل تقدير هذه الأملاك بصورة عادلة، ولأجل هذا فللمحافظ المحقق الحق في أن يستعين بأي وثيقة إدارية تفيده في التحقيق و بأي شخص يختاره ، كذوي الخبرات في مجالات معينة ، والذي يكون بحاجة إلى خبرا م ، وهذا طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93 – 186 : «يخول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة ، أو الاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم ، ويمكن أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق » .

المطـ ـلب الثـ ـاني

تحديد الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها

يقوم المحافظ المحقق طبقا للقانون المنظم لعملية نزع الملكية ومرسوم تنفيذه في إطار التحـ ـقيـ ـق الجزئي , بتحديد ملاك العقارات المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية وكذا أصحاب الحقوق العينية العقارية , وإعداد قائمة بأسمائهم , والتي ترفق بالتصميم الجزئي , حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93- 186 سالف الذكر على انه :« يهدف التحقيق الجزئي ,الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين ...».

وتلعب عملية تحديد قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق , دورا مهما في إجراءات نزع الملكية ككل . وفي التعويض بشكل خاص, إذ أن هذه العملية بتحديدها لهوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة للمحافظ المحقق , تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني , وكذا تجعل له الصفة في رفع دعوى للمنازعة في التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري الم وع منه .

---

[1] م 16 / 2 من القانون رقم 11/91.

ونظرا لهذه الأهمية , اشترط المشرع في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 المذكورة أعلاه أن تتم عملية التحقيق الجزئي حضوريا , بمعنى أن يقوم المحافظ المحقق بمهامه في حضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق , ولهذا الغرض اشترطت الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون رقم 91-11 وكذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93 /186 أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق , في الجريد الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية . وذلك حسب الحالة [1] , وأن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته , وكما يبلغ ذوي الشأن بقرار التعيين , والذي يتضمن كذلك اسم المحافظ المحقق , وتحديد الأماكن والأيام التي يقوم فيها بتلقي التصريحات والمعلومات الخاصة بالأملاك والملاك معا .

ويقع على عاتق جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام المحافظ المحقق في موقع المشروع لغرض الإرشاد على ممتلكا م وحقوقهم , وكذا تقديم الوثائق والمستندات التي يحوزو ا , والتي يريدون عن طريقها إثبات ملكيتهم للعقارات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية .

وحتى يحدد المحافظ المحقق قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق , يجب عليه أن يفحص المستندات القانونية المثبتة للملكية وذلك بالنسبة للملاك الذين يحوزون وثائق تثبت ملكيتهم أو يقوم في حالة عدم وجود المستندات المثبتة للملكية بمعاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية [2]

فدور المحافظ المحقق في هذا الشأن , يتحدد بحيازة الأشخاص المعنيين للوثائق والمستندات المثبتة لملكيتهم :

الفرع الأول :دور المحافظ المحقق في حالة الملاك الذين يحوزون سندات ملكية

في هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الاطلاع على هذه الوثائق والمستندات , وفحصها حتى يستخلص منها النتائج التي تفيده في تحقيقه , ويتأكد من أن الوثائق والمستندات المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ا كالدفاتر العقارية مثلا [3] وعقد البيع , الوصية , عقد الشهرة , والعقود الإدارية الناقلة للملكية وكذا الأحكام القضائية ....الخ [4]، ليقوم بعدها وبالتعاون مع المحافظ العقاري بالتأكد من أن المستندات المقدمة له تعكس الوضع الراهن للأملاك , وبأن هذه الممتلكات لم تعرف أي تعديل بما يخص مالكيها , بمعنى آخر يتأكد من أن صاحب السند هو المالك الحالي للعقار أو الحقوق العينية ولم يتصرف فيها , ويهدف كذلك هذا

---

[1] فإذا كان نزع الملكية يتم في اطار ولاية واحدة فيتم النشر في مدونة القرارات الخاصة للولاية، أما إذا كانت عملية النزع تشمل أكثر من ولاية فيتم النشر في الجريدة الرسمية .

[2] المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93 .

[3] والتي تعتبرها الغرفة العقارية للمحكمة العليا المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية ، أنظر القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 والمنشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،الجزء الأول سنة2004 ص171 وما بعدها .

[4] للتوضيح أكثر ارجع لمؤلف الأستاذ حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة دار هزمه 2002 ص 15 وما بعدها .

الإجراء بحسب المادة17 من المرسوم التنفيذي 186/93 إلى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرهن أو الارتفاقات.

الفرع الثاني: دور المحافظ المحقق في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحوزون سند ملكيتهم

جاء نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 93 /186 سالف الذكر , موضحا في هذا الصدد , أن المحافظ المحقق يقوم بتلقي تصريحات مستغلي هذه العقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان , وذلك بغرض تحديد الصفة التي يحوزون أو يستغلون ا هذه العقارات , وذلك إلى جانب تحديدهم للعقار الذي يحوزونه أو يستغلونه ومشتملا ته وطبيعته ومساحته ، ويدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق تثبت حالتهم المدنية , وكذا تقديم شهادات مكتوبة وموقع عليها من شخصين ومصادق على التوقيع من طرف المصالح البلدية يشهدون فيها أن المصرح شخصيا أو خلفه العام أو الخاص قد حاز العقار المعني أو استغله خلال مدة معينة يحددو ا ،كذلك فللمصرح أن يدعم تصريحاته بوثائق إدارية أو شهادات جبائية تثبت استغلاله أو حيازته للعقار المعني .

وأضافت المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي أن المحافظ المحقق , لا يكتفي بما قدم له , بل يقوم بتلقي تصريحات من شا ا أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق , وذلك سواء من الملاك أو الحائزين وكل شخص تكون لديه معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات .

وبعد تلقي كل المعلومات والتصريحات في الميدان ، يبدأ المحافظ المحقق في المرحلة الثانية التي دف أساسا إلى التأكد من صحة التصريحات والأقوال التي تحصل عليها في الميدان ، ومن أجل هذا فإنه يقوم بالاتصال بمديرية مسح الأراضي ، وذلك بقصد معرفة ما إذا كان المنطقة ممسوحة أم لا ، فإذا كانت ممسوحة فإن القانون منحه الحق في الإطلاع على جميع المخططات وسندات الملكية والسجلات [1] ، فله أن يطلع على البطاقات العقارية لمعرفة المالك الحقيقي للعقار المعني ، وله كذلك الاتصال بمصالح الحفظ العقاري للإطلاع على مختلف المعاملات التي عرفها العقار المعني ، وعلى المحافظ المحقق كذلك التأكد من أن العقار المعني لا يعد جزءا من الأملاك الوطنية ، وذلك بالتعاون مع مديرية الأملاك الوطنية والبلدية المختصة إقليميا .

وبعد تأكد المحافظ المحقق من صحة المعلومات والشهادات التي تحصل عليها في الميدان ، يصرح بعد الانتهاء من إجراء التحريات التي قام ا ، بأن العقارات المعنية هي أراضي ملك.

---

[1] طبقا للفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم التنفيذي 186/93.

حتى يتمكن من منح صفة المالك الم وع ملكيته للشخص الذي تتوافر في حيازته شروط الحيازة طبقا لما هو مقرر للقواعد العامة [1] ، أي أن تكون حيازته هادئة ومستمرة وعلنية ولا يشو ا لا إكراه ولا غموض ،حتى يكون له الحق في التعويض عن نزع ملكيته .

وفي هذا ا ال نجد أن مجلس الدولة يرى بأن صفة المالك الم وع ملكيته لا تمنح إلا للشخص الذي أثبت حيازته للملك وقت نزع الملكية ، فإذا ما اكتفى الشخص بتقديم شهادة محررة بتاريخ لاحق لقرار نزع الملكية ، فلا يعترف له بالصفة التي تمنح له الحق في التعويض ، وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16. في الدعوة القائمة بين(ن. م . ب . م) ضد والي ولاية باتنة ومن معه ، جاء فيه على الخصوص : « حيث ولكن عقد الشهرة المقدم من طرفه (المستأنف) لإثبات ملكيته للقطعة الأرضية الم وع ملكيتها وحقه في التعويض محرر في 1998/07/08 وبالتالي فصفته كمالك لم تكن ثابتة وقت نزع الملكية من جهة ، كما أن هذه الحيازة المعتمد عليها للاعتراف بحق المستأنف في ملكية القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب غير مطابقة للواقع ، إذ أن المستأنف فقد الحيازة منذ 1984 تاريخ نقل ملكية القطعة الأرضية وفقا لأحكام المادة 09 من أمر 48/76 التي تنص على أن قرار نزع الملكية يسقط من تاريخ نشر كل حق عيني قائم على العقار محل نزع الملكية ...» .[2]

وتجدر الإشارة إلى أن نزع الملكية لا يمس إلا الأملاك الخاصة ، أما الأملاك التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية ،فلا يمكن أن تكون محلا ل ع الملكية للمنفعة العمومية ، سواء كانت أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة .

فبالنسبة للأملاك الوطنية العامة فلقد أوضحت نصوص القانون رقم 90/ 30المـؤرخ في الأول من ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[3] أ ا أملاك موضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة أو بواسطة مرافق عامة،ونظرا لهذه الوظيفة فلا يمكن أن تكون هذه الأملاك موضـوع تمليـك خاص أو موضوع حقوق تملكية هذا ما تضمنه نص المادة02/12 وكذا المـادة 03 مـن القـانون 30/90 التي تنص على أنه : «عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكـية خاصـة بحكـم طبيعـتها أو غرضها» ،مما يجعل هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها[4] .

---

[1] المادة 827 من القانون المدني .
[2] - مجلة مجلس الدولة ، العدد الخامس ،سنة 2004 ، ص192 وما بعدها .
[3] -ج ر رقم الصادر بتاريخ
[4] -م 04 من ق 30/90.

وبما أن نزع الملكية يعد نوعا من أنواع التصرف ، فهي غير قابلة ل ع الملكية ففي حـال مـا إذا أرادت الإدارة تخصيص هذا الملك العمومي لإنجاز مشروع معين فما عليها إلا إلغاء تصنيفها طبقا لما ورد في المادة 31 وكذا المادة 72من نفس القانون .

أما الأملاك الوطنية الخاصة ، والتي يقصد ا حسب الفقرة الثانية من المادة 03من قانون الأملاك الوطنية ، تلك الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكيـة ومالية، وعلى هذا الأساس يمكن التصرف في هذه الأملاك بشتى أنواع التصرف بما فيها البيع ، وهذا ما نصت عليه المادة 11من المرسوم التنفيذي رقم 454/91المؤرخ في 1991/11/23المحـدد لشـروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، « يمكن أن تباع العقارات التابعة الوطنية المذكورة في المادة 10اعلاه (الأملاك الوطنية الخاصة التي تم إلغاء تخصيصها) بالتراضـي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، وذلك لفائدة :

1-الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية والاقتصادية والجمعيات ...»

مما يجعلنا نقول أن حتى الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة ل ع الملكية في إطار القانون 11/91، بل يجوز للهيئة المستفيدة إذا كانت ضمن الهيئات المذكورة في المادة 11المذكورة أعلاه ، شراؤها بمقابل لا يقل عن ثمنها التجاري .

هذا ما ذهبت إليه التعليمة الوزارية رقم 07المؤرخة في 1994/05/11 التي أكدت أنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية (الولاية والبلدية) محلا ل ع الملكية مـن أجل المنفعة العمومية .

إلا أ ا ترجع،وتقول أنه يجب تعويض المستفيدين من الأراضي الفلاحية التابعة للملكيـة الخاصـة للدولة، تطبيقا للقانون رقم 19/87المؤرخ في 1987/12/08والمستفيدين من حقوق عينية عقاريـة، وذلك عن نزع الحقوق العينية التي يملكو ا .

فنتساءل عن سبب إشارة هذه التعليمة لتعويض المستفيدين في إطار القانون رقم 19/87والذين ينتفعون بجزء من الأملاك الوطنية الخاصة ، فهل هي إشارة منها إلى أن هذه الأملاك تكون قابلة لـ ع الملكية ، وعليه يتعين على الهيئة المستفيدة من نزع الملكية أن تعوض المستفيدين من هذه الأراضي عـن الأشياء المملوكة لهم والمقامة على هذه الأراضي ، أم تقصد فقط نزع الملكية حقا لانتفاع الممنوح لهؤلاء المستفيدين باعتباره حقا عينيا عقاريا وقابل ذه الصفة لأن يكون محلا ل ع الملكية[1] ، ومن ثم يعوضون على هذا ال ع ، ولا تكون الأراضي محلا لل اع ؟

[1] - كما أوضحنا سابقا ص المبحث الأول (الحقوق العينية العقارية)

لما ينتهي المحافظ المحقق من إعداد مخطط جزئي للأملاك المطلوب نزع ملكيتها وكذا وضع قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق عليها يحرر محضر مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى ، ويذكر فيه التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها .

ثم يقوم بإشهار نسخ لهذا المحضر المؤقت وكذا المخطط الجزئي ، بعد أن يصادق على مطابقتها للأصل ، وذلك لمدة خمسة عشر يوما (15يوما) في أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من الجمهور وذلك في مقار البلدية و والولاية المعنيتين إقليميا ، وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها المقامة في تراب الولاية .

وخلال هذه المدة يجوز لكل شخص أن يحصل على معلومات إضافية لدى المحافظ المحقق وأن يرفع إليه جميع المطالبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن ، ويتعين كذلك خلال نفس الفترة على المسئولين في إدارة الأملاك الدولة وفي البلدية أن يخبروا المحافظ المحقق بالحقوق التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية في تلك المنطقة.

وبعد انقضاء هذه المهلة ، ينتقل المحافظ المحقق من جديد إلى عين المكان فإذا ما وصل إلى إيجاد حلول للمنازعات أو المطالبات أو الاعتراضات ، فيعمل هذه الحلول ويحرر محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي تعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي ، مبينا بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكه أو مالكيه .

وفي حالة ما إذا لم يتوصل إلى إيجاد حلول للمنازعات والاعتراضات فيقوم بنفس المهمة ويحرر محضر نهائيا يحدد فيها العقار ، لكن هوية المالك تبقى دون تحديد.

وتجب الإشارة إلى أن المنازعات المختصة لا تقف حجرة عثرة في طريق انجاز التحقيق بسبب تعدد المطالبين بملك معين أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحيد هوية مالك أو صاحب الحق[1] .

وآخر مهمة يقوم بها المحافظ المحقق تتمثل في إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليميا ، وذلك في حدود الأجل الذي يحدده له ، ويحتوي ملف التحقيق الجزئي على ما يلي :

- المخطط الجزئي .
- المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة والمعدة أثناء التحقيق .
- قائمة العقارات.

وهذا حتى يتسنى للوالي إصدار قرار بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية .

---

[1] -المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

لكن التساؤل الذي يطرح في هذا ا ال ، هو هل يجوز للوالي إعادة النظر في نتائج المحقـ ق في إطار دعوى قضائية بعد اختتام عملية نزع الملكية ؟يعد الوالي مسؤول عن جميع القرارات التي يصدرها خلال نزع الملكية وملزم باحترام المشروعية ، فهو مقيد خاصة بقرار قابليـ ة التنـ ازل الصادر عنه والمتضمن تحديد هوية الم وع ملكيتهم وكذا بقرار نزع الملكية المقر لمشروعية جميع الإجراءات السابقة[1] .

المبحـ ـث الثاني

التقييم الإداري للأملاك والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها

الملكية الخاصة مصونة بحكم الدستور ، فلا ت ع إلا للمنفعة العمومية ومقابل تعويض عادل ومنصف ، يدفع قبل نقل ملكية العقار .

وتكريسا لهذا لمبدأ الدستوري ، نص القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة 677 على أنه :

« لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته ، إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون ، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها ،أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل » ، وهذا ما أكدته كذلك المادة الأولى من القانـ ـ ـون

رقم 11/91المنظم لـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية بنصها على أنه :

« عملا بالمادة 20من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به ، وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف » .

ومؤدى هذا ، هو أن مصدر التزام للإدارة بتعويض الملاك وأصحاب الحقوق العينية هو القانون ، وليس العمل غير المشروع ، وذلك أن الإدارة ملزمة بدفع هذا التعويض في كل مرة احتاجت إلى نزع ملكية خواص ، وذلك سواء التزمت بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، أو لم تلتزم ا .

فهذا التعويض ما هو إلا حصانة لحق الملكية ، فلا يجوز للإدارة أن ت عها من صاحبها دون دفعه ، ذلك أن محاسن المشروع المزمع القيام به سيستفيد منه ا تمع ككل أو مجموعة

---

[1] -السيدة : كريبي زهية تعليق على القرار رقم12419 المؤرخ في 2003/12/16 ، والمنشور في مجلة مجلس الدولة العدد 05 لسنة 2004 ص 119الى 121.

واسعة من المواطنين ، ويبقى المالك الم وع منه الملكية يتحمل لوحده عبء الأضرار الناتجة عن نزع ملكيته ، مما يؤدي بنا لقول أن أساس التزام الإدارة ذا التعويض هو مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة .

ولقد وصف الدستور والقانونين- المذكورين أعلاه – هذا التعويض بصفتي العدل والإنصاف فبالنسبة لصفة الإنصاف فبقدر ما هي صالحة لتعويض المالك الم وع منه الملكية عن كافة الأضرار اللاحقة به جراء نزع ملكيته ، فهي صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض ، بحيث لا تلزم بدفع تعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه لأن القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك الم وع منه ملكيته على حساب الإدارة ومن ثم على حساب ا تمع ككل ، فباحترام هذه الاعتبارات ، سنتوصل إلى تقدير تعويض ينصف جميع الأطراف.

أما صفة العدل فهي ترمي إلى جعل هذا تقدير التعويض غير مجافي لقواعد العدالة ، التي تقتضي احترام مبادئ معينة حين تقدير هذا التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل للتعويـــض (المطلب الأول) ، وكذا اعتماد هذا التقدير لمبادئ معينة ومعروفة تبتعد عن صفـة التقديـــر العشوائي (المطلب الثاني).

المطلـــب الأول

شــروط الضرر القابــل للتعـــويض

يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي – إذا ما عرض ال اع عليه- عند تقدير التعويض عن نزع الملكية أن يتأكد من توافر شروط معينة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية ، وتتمثل هذه الشروط في :

1- الضرر المادي :

يشترط في الضرر المستوجب للتعويض أن يكون ماديا ، بمعنى أن يكون تعويضا عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك وأصابته في ذمته المالية .

ويترتب عن هذا ، أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض ، فلا يحق للمالك الم وع منه ملكيته أن يطالب بتعويضه عن حرمانه من توحيد أسرته أو عن الارتباط المعنوي بالعقار المطلوب نزع ملكيته جراء طول المكوث فيه أو عن ذكرياته في هذا العقار[1] ،ويعود استبعاد الضرر

[1]- Jean Marie Auby et Ducoss-Ader droit administrative ,2eme édition Dalloz 1970 P656.

المعنوي من نطاق التعويض ، إلى انعدام وسائل تقديره ،لكونه ضرر ذاتي وغير موضوعي ، مما قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر .

إلا أنه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي ،وذلك بصفة استثنائية ، ويكون ذلك خاصة جراء عملية نزع ملكية لم تحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون أي تمت العملية في إطار إجراءات غير شرعية كالشروع الفوري في البناء دون إبلاغ الملاك بأن أملاكهم قد انتزعت من اجل المنفعة العمومية[1] .

هذا ما أكده مجلس الدولة في القرار في الملفين رقم 182676و186768المؤرخ في 2000/07/17في القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلغربي الذي جاء فيه على الخصوص :

" وحيث ثبت من الخبرة المنجزة أن الإدارة لم تتبع الإجراءات القانونية السليمة في عملة نزع الملكية وأ ا شرعت في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال الإجراءات وقبل إخطار العارضين وتعويضهم ...

حيث أنه من جهة أخرى فانه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كان محل استيلاء منذ 02-09-1987 بما أن أول تعويض تم اقتراحه لفريق بلغربي مؤرخ في 12/07/ 1994 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره .

حيث أن فريق بلغربي لحق م ضرر معنوي وماديا أكيدا .

حيث أ م يطلبون مبلغ 300000دج على سبيل التعويض عن هذا الضرر ، ويتعين الاستجابة لهذا الطلب ومنحهم هذا المبلغ "[1]

وهذا ما ذهب إليه كذلك القضاء الفرنسي الذي يقبل التعويض عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي في حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية[3]

2- الضرر المباشر :

يجب أن يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه ، مترتب عن الإجراءات عملية الن ع من أجل المنفعة العمومية بمعنى أنه يجب أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر[4] ، كأن يكون مثلا العقار محل الن ع مؤجر للغير ويدر على مالكه ريعا شهريا ، فسببت عملية نزع

---

[1] -أحمد رحماني نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مجلة الإدارة المجلد الرابع العدد 02 سنة 1994 ص 53.

[1 2] -الملحق رقم01

[3] -Jacque Ferbas et Georges salles l'expropriation et évaluation des biens l'actualité Juridique 2eme édition 1974 P247.

[4]- Daniel champigny l'expropriation et la rénovation urbain paris 1968 P109.

الملكية في انقضاء العلاقة الإيجابية بقوة القانون ويفقد المالك هذا الربع[1] أما إذا كان السبب الضرر لا يرجع الى عملية نزع الملكية فلا يكون قابلا للتعويض .

غير أن الأستاذ بوذريعات ، جاء في رسالته ، برأي مخالف إذ يرى أن قانون نزع الملكية الفرنسي ، يمنح التعويض عن الضرر المباشر فقط وجعله من اختصاص قاضي نزع الملكية ، و لكنه لم يمنع المتضرر والذي أصابه ضرر غير مباشر جراء عملية نزع الملكية من اللجوء إلى القاضي الإداري وذلك بموجب دعوى مستقلة ، بشرط إثبات هذا الضرر ، ويتم الفصل في الدعوى وفق قواعد وأحكام القانون الإداري .

فيرى الأستاذ : أنه لا يمكن تطبيق هذا الحل بالجزائر لكون الغرفة الإدارية على مستوى ا لمس القضائي لها الاختصاص في كل الدعاوى الناشئة عن نزع الملكية ، ولا سيما الدعاوى المتعلقة بمسألة التعويض عن عملية الـ ع –عملا بالمعيار العضوي – فإنه ولعدم وجود جهة قضائية أخرى يمكنها البت في مسألة الأضرار غير المباشرة ، يجعل الغرف الإدارية مختصة في التعويض عن الأضرار المباشرة وغير المباشرة .

هذا ويضيف قائلا ،أن المادة 21من قانون نزع الملكية لسنة 1991لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي[2] .

إلا أننا نرى انه لا يمكن للقاضي الإداري الجزائري أن يعوض عند الضرر غير المباشر وذلك نظرا لعدة أسباب ، فبالإضافة إلى خصائصه التي تجعله محتمل الوقوع ولا يتوافر على عوامل تقييمية في الحال ، نرى أن روح القانون المنظم لعملية نزع الملكية ، لا يسمح ـذا ، إذ حددت المادة21 شروط الضرر القابل للتعويض ، بكونه كل خسارة تلحق بالمالك أو الفائدة الضائعة بسبب نزع الملكية ، بمعنى آخر الأضرار الحاصلة فعلا وتربطها علاقة سببية بعملية نزع الملكية ، أما الأضرار التي قد تحدث للمالك بسبب استعمال الإدارة لسلطا ـا العامة فقد تعوض في إطار قواعد المسؤولية الإدارية وليس على أساس قانون نزع الملكية ، الذي يضمن التعويض خارج قواعد المسؤولية التقصيرية .

ويختص القاضي الإداري في فرنسا في النظر في منازعات مسؤولية الإدارة وآثارها التعويضية حين ممارستها لصلاحيات السلطة العامة حين إجراء عملية نزع الملكية[3] .

---

[1] -الدكتور عبد الحكم فوده نزع الملكية للمنفعة العمومية ، دار الفكر العربي 1992ص 162.

[2] - أ. بو ذريعات محمد المرجع السابق ص 67.

[3] -كالتخلي عن إجراءات نزع الملكية بعد الشروع فيها ، أو التأخير في سير المرحلة الادارية لعملية النزع
André delaubadère et yves Gaudmet. opcit P 297

3- الضرر المؤكد:

والمقصود هو أن يكون الضرر قد وقع فعلا ، بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمه موجودة ، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد .

غير أنه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد ، بشرط أن يكون قابلا للتقييم في الحال [1]،فهذا يعد ضرر مستقبل فهو وإن كان غير حال ، إلا أنه مؤكد ويمكن تحديده على وجه الدقة ، ومثاله نزع الملكية أرض زراعية و سيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم ، وبالتالي فان إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبل الوقوع[2] .

وهذا بعكس الضرر المحتمل ، وهو ضرر لم يقع ، ولا يوجد ما يؤكد أنه سيقع ، فيتوقف وقوعه على ظرف غير مؤكد ، فهذا النوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلا للتعويض ، إذ انه ضرر افتراضي ولا يبني الأحكام على الإفتراض .

المطلب الثاني

قواعد تقدير التعويض

كلفت المادة 20من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صـاحب الحـق العيني ، جراء نزع ملكيته .

ولهذا الغرض تم على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمى " مصلحة التقييمات والخبرات العقارية "والتي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها .

وبغرض إنجاز هذه المصلحة لمهامها ، فهي تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجـزه المحـافظ المحقق ، وكذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة ، اللذان يوفران لهـا جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق .

وحتى تتمكن هذه المصلحة من تقدير التعويض عن كافة الأضرار ا اللاحقة بالمالك الم وع منه ملكيته ، يجب عليها أن تتوصل لحساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك وهذا يعتمد على عنصرين أساسين تستقيها من التحقيقات والمعاينات المرفوعة إليها وهما :

- مشتملات العقار.

---

[1] Jaqueline Morand Devillier Cours de droit Administrative du biens , Montchrestien Paris 1999 p 558

[2] -الدكتور عبد الحكم فوده المرجع السابق ص 163.

- الاستعمال الفعلي.

1-طبيعة ومشتملات العقار : وتتمثل مشتملات العقار في كافة المكونات الأساسية للعقار ، سـواء كانت مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها وكذا المنشآت المقامة عليها الخ ...
أو قانونية كحقوق الارتفاق التي تثقل هذا العقار .

وتجدر الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير ، تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي سير تكن عليها تقدير التعويض ، وهي تتمثل في :

1-أ-العوامل الفيزيائية.

1 -ب-العوامل الاقتصادية.

1-ج- العوامل القانونية .

1**-أ- العوامل الفيزيائية** : ويقصد ا إعطاء وصف دقيق جدا لما هو موجود في الواقـع ، فيـتم أولا تحديد طبيعة الأرض محل الـ ع إن كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء .

فإذا كانت أرضا فضاءا فيتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة ا كشدة الانحدار والهضاب الموجودة فيها .

أما إذا كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوع التربة وتصنيف هذه الأرض[1] , وتحديد نوع المزروعات القائمة ا ، وكذا مدى توافر الموارد المائية كالآبار وتوافر عتاد السقي وكذا المحركات الضخ الخ...

وإذا كانت أرضا مبنية ، فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها وشـكلها, فيـتم تحديـد مكونا ا وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل الأرض، وكذا ذكـر عـدد الطوابـق والغرف ، ومعرفة قدم البناية وحالة العناية ا و تحديد المواد المستعملة في البناء الخ...

فكلما كان التحديد دقيقا كلما كان التعويض أكثر إنصافا ، لهذا يستعين كل من المحافظ المحقـق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة بكل شخص له خبرة في مجال معين يفيده في عملية التحديد .

1 **-ب- العوامل الاقتصادية** : وهي متعلقة بشكل خاص بموقع العقار المراد نـزع ملكيتـه ، وذلك لمعرفة مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي يقع فيها العقار المعني ، وكذا معرفة محيطه للقول مـا إذا كان مجاورا لتجمعات سكانية كبرى وكذا الطرق السريعة و الطرق المعبدة ، ومنـاطق النشـاط الاقتصادي والتجاري ، أو ما إذا كان العقار يقع في منطقة نائية وبعيد عن المحيط العمراني .

فالنمو الاقتصادي والعمراني لمكان تواجد الأملاك والحقوق ، يؤثر إيجابا وسلبا في قيمة التعـويض المستحق ، هذا ما أكده القرار الصادر عن مجلس الدولة بتـاريخ 2000/07/17 في الملفـين رقـم

[1] -فيما إذا كانت أرضا خصبة جدا و أرض خصبة .

182676،186768في الدعوى القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لسيدي بلعبـاس ضـد ورثـة بلغربي[1]جاء فيه على الخصوص :

" حيث أن قضاة الدرجة الأولى حددوا التعويض بـ 4.000.000.00دج بأخذهم بعين الاعتبـار مرور عشر سنوات على التقييم الأول ، ونظرا لارتفاع الأسعار ، ودون يحددوا الطريقة التي اتبعوها في الحساب التعويض .

حيث أنه بما أن الأمر يتعلق بقطعة أرض ذات طابع حضري تقع في بلدية سيدي بلعباس بالذات ، فإنـه يتعين تحديد سعر المتر المربع بـ 1000دج بالنسبة لكل القطعة بما فيها الجزء المشيد فيها ..."

وجاء في قرار آخر صادر عن نفس الجهة القضائية بتاريخ2001/02/19في الملف رقـم 001460 في الدعوى القائمة بين ولاية الشلف ضد فريق بونوة ومن معه جاء فيه :

"وحيث أن وضعية العقار محل الـ اع داخل في المحيط العمراني للبلدية تشكل عنصر قاطع لتحديد قيمـة التعويض "

1**- ج- العوامل القانونية :** وهي تتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد اسـتعمال العقـار المعـني وتجمده ، وهي ـذا المعنى تخص الأراضي التي تثقلها الارتفاقات سواء ارتفاقات القانون الخاص مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار المحصور على الملكيات ا اورة له[2] ، أو الارتفاقات القـانون العام مثل ارتفاقات الطريق ، ومصابات الخنادق وتصريف المياه ، وقنوات نقل الغاز والبترول وأعمـدة الشبكة الكهربائية .

2- الاستعمال الفعلي للأملاك :

يقتضي تقدير التعويض العادل والمنصف ، ومعرفة ما إذا كان العقار المعني بالـ ع مسـتغلا أو لا ؟ وفي حالة الإيجاب يتم تحديد كيفية استغلال واستعمال هذا الملك ، وذلك سواء من كان الاستعمال من طرف مالكيه أو مستأجريه أو المنتفعين به أو مستعيريه .

ذلك أن التعويض المستحق يشمل كذلك التعويض عن المنافع التي كان يستغل فيها العقار قبل الـ ع فلا يتوقف عند التعويض عن الأرض ومشتملا ا ، وهذا يدخل ضمن ما سماه المشرع في نـص المـادة 21من القانون رقم 91-11بـ" مافاته من كسب " لأن استغلال واستعمال العقار أو الحق العيني محل الـ ع يدر على مالكه مدا خيل كالحق في الأجرة ، آو المنتوج الخ... ، مما يوجب على الجهـة المكلفـة بتقدير التعويض أن تدخل هذا الكسب الفائت بسبب نزع الملكية في تقديرها .

---

[1] -الملحق رقم01

[2] -المادة 693من القانون المدني

ويختلف الاستعمال باختلاف العقار المعني ، فإن كانت مثلا أرضا فلاحية ، فيـتم تحديد الـزرع أو الأشجار القائمة على هذه الأرض ، وتقدير إنتاجها ومحاصيلها، أما إذا كانت هذه الأرض مؤجرة ، فيدخل في الحساب التعويض الربح السنوي لهذه الأرض .

أما إذا كان العقار المراد نزع ملكيته مبنيا ، فيدخل ضمن قيمة التعويض المستحق ، قيمة إيجار هـذا العقار إذا كان سكنيا أو تجاريا ، أما إذا كان مستغل المحل هو صاحب الملكية ، فيدخل رقم الأعمـال هذا المحل كأساس للتعويض عن الاستغلال .

ولقد اشترط المشرع أن يكون الاستعمال فعلي ، بمعنى أن افتراض الاستعمال لا يدخل ضمن تقدير التعويض ، فلا يمكن المالك المعني أن يطالب بالتعويض زاعما أن عملية النزع فوتـت عليـه اسـتعمال واستغلاله ملكه حسب ما كان ينوي القيام به قبل النزع .

ويشترط كذلك في هذا الاستغلال أن يكون مشروعا ،فأي استعمال غير مشروع لهذه الأمـلاك ، يحرم المالك من هذا التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم ، كمن يقيم في عقـاره نشـاط محظـور كتصنيع الأسلحة والذخائر دون الرخص اللازمة لذلك، أو تصنيع المشروبات الكحولية خفية تهربا مـن الضرائب الخ ...[1]

ولتقدير التعويض عن الاستغلال ، يؤخذ بعين الاعتبار بالقيمة الناتجة عـن التصـريحات الجبائيـة والتقديرات الإدارية النهائية وذلك حسب القوانين الجبائية[12].

2 -أ- تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك :

حسب الفقرة الثالثة من المادة 21من قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، فإن تقدير القيمة الحقيقية للأملاك ، يتم حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

وهذا ما استقر عليه القضاء الإداري الجزائري ، بحيث يعمل على تقدير الأملاك المنتزعة طبقا للسعر المعمول به في السوق أثناء اتخاذ إجراءات نزع الملكية[2] ، أو حسب وقت نزع ملكيتها[3] ، وهذا تحقيقـا للعدل والإنصاف .

إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 199301الصادر بتاريخ2001/11/06بين والي ولايـة الشـلف وفريق صدوقي[4] قرر خلاف هذا المبدأ ، بحيث عين خبير وكلفه بتقييم التعويضات المسـتحقة حسـب

---

[1] -عبد الحكم فوده المرجع السابق ص 163، 164

[2]المادة 33من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

[2] -من منطوق القرار في القضية رقم 782المؤرخ في 2001/03/19عن مجلس قضاء سطيف .

[3] -من منطوق القرار في القضية رقم 679المؤرخ في 2004/04/08عن مجلس قضاء سطيف .

[4] -مجلة مجلس الدولة العدد02 سنة 2002 ص 230وما بعدها

الأسعار المطبقة عند وضع اليد على الأراضي المتنازع عليها علما أنه في هذه الحالة وضع اليد وقع بعـد زلزال الاصنام سنة 1980أي منذ أكثر من 20سنة وبدون أي تعويض[1] .

2- ب- تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي :

بغرض استبعاد التحسينات التي قد تحدث على العقار المراد نزع ملكيته بعد التصريح بالمنفعة العمومية من تقدير التعويض المستحق ، نصت الفقرة الرابعة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93سالف الذكر على أنه :« تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية».

بمعنى أنه وتجنبا لكل تحايل قد يقع ، فإنه وبالنسبة لتحديد الاستعمال الفعلي فلا يحدد وقت التقييم ، بل على أساس استعماله سنة قبل فتح التحقيق الرامي إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية فإذا كان العقار المعني أرضا فلاحية والمزروعات القائمة عليها هي الحبوب وبعد الشروع في التحقيق حول مدى فاعلية المنفعة العمومية يقوم مالك هذه الأرض أو مستغلها بزراعة أشجار مثمرة وذلك قصد الحصول على تعويض اكبر ، ففي مثل هذه الحالة وقصد منع أي تحايل يتم إعمال القاعدة المنصوص عليها في الفقرة 04من المادة 32المذكورة أعلاه ، ويتم تعويض هذا المالك على أساس زراعة الحبوب ، نفس الشيء لصاحب العقار الذي يؤجر للغير بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية ،بعدما كان يستعمله لأغراضه الشخصية .

2 -ج -التحسينات التي تدخل على الملك

بغرض الوصول إلى تحديد تعويض عادل يتناسب مع القيمة الحقيقة للعقار المطلوب نزع ملكيته ، يتعين استبعاد التحسينات التي تحدث على الأملاك بغرض الحصول على تعويض أرفع ثمنا[2] .

وبغرض إحباط كل المحاولات التي يقوم ا الملاك والهادفة إلى التحسين المادي للأملاك بغرض الحصول على تعويض مرتفع ، قررت معظم التشريعات في هذا ا ال على استبعادها من

---

[1] -ليلى زورقي . دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، مجلة مجلس الدولة العدد 03 سنة2003.

[2] -Daniel Champigny op. cit. P112,114.

تقدير التعويض المستحق ،وذلك متى ثبت أن التحسينات التي أجريت على الملك المراد نزعه ، أجريت بغرض الزيادة في مقدار التعويض فقط[1] .

هذا ما أقرته الفقرة الرابعة من المادة 21من قانون نزع الملكية ، بنصها على أنه « غير أنه لا تدخل في الحسبان التحسينات من أي نوع ، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا » .

فحسب هذا النص ، فيجب استبعاد كل التحسينات الهادفة إلى الحصول على تعويض ارفع ثمنا ، وذلك بغض النظر عن طبيعتها أكانت تحسينات مادية أو قانونية وكذا بغض النظر عن تاريخ إجرائها ، فتدخل كل التحسينات حتى التي تسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

والمقصود بالتحسينات ، هي كل العمليات التي قد يقوم ا مالك العقار أو الحق العيني ، وتكون لها تأثيرات مباشرة على حساب القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها ، بمعنى آخر كل التغيرات التي يحدثها المالك سواء في مشتملات العقار كالبناء بعدما كانت أرضا جرداء ، أو حفر آبار للري في الأراضي الفلاحية الخ...، أو تؤثر على الاستعمال الفعلي للملك كأن يؤجر العقار بعدما كان يستعمله شخصيا ، وذلك لحساب قيمة الإيجار في تقدير التعويض.

لكن الإشكال الذي يطرحه هذا النص ، أنه جاء عاما ،ولم يحدد كيفية تطبيق هذه القاعدة ،

- التحسينات لا تدخل في تقدير التعويض – وهذا قد يؤدي إلى نزاع حول اعتبار هذا التحسينات جاءت للزيادة من التعويض ، ومن ثم استبعادها من تقدير التعويض ، أم لم يقم ا المالك لهذا الغرض فيتم إدخالها في تقدير التعويض .

ويرجع سبب هذا الإشكال لكون نص هذه المادة ارتكز على معيار ذاتي غير موضوعي يتمثل في نية المالك ، وهذا أمر صعب وكذا يصعب على القاضي فرض رقابته على الإدارة والأفراد معا ، وهذا ما يؤدي حتما إلى حلق منازعات قضائية في تقدير التعويض .

ولقد تجنبت المادة 25من الأمر رقم 48/76المؤرخ في 1976/05/25والمتعلق ب ع الملكية من أجل المنفعة العمومية[2] هذا الإشكال وذلك بالتدقيق الذي جاءت به حول هذه المسألة ، والمتمثل في ضبط تواريخ تؤخذ بعين الاعتبار ، ليقرر فيما بعد ما إذا كانت التحسينات تدخل في تقدير التعويض أم لا ؟ وهذا على الشكل التالي :

---

1 -J.P Gilli la consistance des biens à exproprié،A J P 1971 P565.

2 -الملغى بموجب القانون الحالي رقم 11/91.

- بالنسبة لمشتملات الأملاك ، فإن تقديرها يكون بتاريخ نقل الملكية ، وتستثنى جميع التحسينات كالبناء والأغراس والمنشآت المختلفة ومكتسبات البضائع والتي ألحقت بالعقارأو المصنع أو المتجر حيث أ ا لا يترتب عليها أي تعويض،وذلك إذا ظهر أ ا تمت من أجل الحصول على تعويض أعلى.

إذن فالتحسينات الحاصلة بعد فتح التحقيق حول المنفعة العمومية تعتبر أجريت بغرض الحصول على تعويض زائد ، ما لم يثبت عكس هذا[1] بمعنى أن المشرع وضع قرينة بسيطة مفادها أن التحسينات التي تمت بعد فتح التحقيق حول المنفعة العمومية يهدف إلى الحصول على تعويض مرتفع ما لم يثبت صاحب الأملاك أو مستغلها عكس هذا .

-بالنسبة للعقود المبرمة بعد فتح تحقيق حول المنفعة العمومية ، فإن الفقرة الثالثة من نفس المادة المذكورة أعلاه استبعد ا من مقدار التعويض وكذلك استبعدت الارتفاع الحاصل بسبب إعلان الأشغال ، حتى لو كان هذا الارتفاع ثابت بعقد بيع .

أما التشريعات المقارنة كالتشريع الفرنسي وكذا المصري واللبناني فهي أكثر تحديد و دقة بالنسبة لهذه المسألة .

فتعتبر المادة L13-14من قانون نزع الملكية الفرنسي أن كل التحسينات مهما كان نوعها ، ولو تم القيام ا قبل إصدار قرار الن ع لا تمنح الحق في التعويض ، إذا تبين للقاضي[2] أ ا تمت لبلوغ هذا الغرض[3] ، فأوجد هذا التشريع قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس ، مفادها أن كل التحسينات التي تمت بعد فتح تحقيق قبلي حول المنفعة العمومية دف إلى الحصول على تعويض مرتفع ، مما يستوجب استبعادها ما لم يثبت العكس[4] .

أما التشريع المصري ، فلقد اعتبر أنه لا يمكن إدخال في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الأغراس أو التحسينات أو عقود الإيجار الخ...، إذا ثبت أ ا أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد ، وتعتبر كذلك إذا تمت أو اتخذت بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية ، وهذا دون الإخلال بحق صاحب الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة ، شرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه .

---

[1] -م 01/25من الأمر 42/76.

[2] -وهو المكلف بتقدير التعويض .

[3]- André delaubadere et yvres Gaudmet opcit P 300.

[4] -André Homont l'expropriation pour/cause d'utulitié publique, Librairies technique paris 1975 P 18.

فالتحسينات التي يثبت أ ا أجريت بقصد الغش للحصول على مزيد من التعويض بغير حق تستبعد من تقدير التعويض ، لأن الغش يفسد كل شيء ، وتقوم قرينة على هذا الغش إذا أجريت التحسينات بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العمومية، وأن هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس وذلك بتقديم البينة والقرائن لتنفي نية الغش[1] .

أما المشرع اللبناني ، فقد نحى نفس الاتجاه ، إذ اعتبر أن التعويض الذي تقضي به لجنة الإستملاك يجب أن يكون عادلا بحيث يشمل جميع الأضرار القائمة والمباشرة ، ولا يعتد عند تقييم قيمة العقار بالمباني ولا بالمفروشات ولا بالتحسينات ولا بعقد إيجاره أو غيره إذا ظهر أ ا أنشأت بقصد الحصول على تعويض أعلى ، فقد أقام المشرع اللبناني قرينة على أن كل ما يعمل أو يتخذ من قبل المباني والمفروشات أو التحسينات بعد نشر مرسوم إعلان المنفعة العمومية في الجريدة الرسمية ، يعتبر أنه قد جرى بقصد رفع قيمة التعويض ومن ثم يجب استبعاده من قيمة التعويض[2].

من هذه المقارنة بين تشريعنا والتشريعات المقارنة ، يتبين لنا الإشكال الذي وضعته الفقرة الرابعة من المادة 21سالفة الذكر بسبب صيغتها العامة والذي يتعين على المشرع استدراكه بأسرع وقت ، وذلك بوضع ضوابط محددة لمعرفة سوء النية أو الغش التي تم على أساسها وضع هذه التحسينات وذلك مثلما ذهبت إليه التشريعات المقارنة كما رأينا .

المطلـــب الثـــالث

تقنـيات التقيـــم

كان نظام التقييم في العهد الاشتراكي يخضع لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة وبعد أن تخلت الجزائر عن هذا النظام وتبنت نظام اقتصاد السوق ، الذي يقوم أساسا على تحرير الأسعار ومنع الإدارة من التدخل لتحديدها بصفة منفردة أصبح تقييم الأملاك والحقوق في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يقوم على أساس القيمة التجارية باعتبارها القيمة الحقيقية للأراضي المطلوب نزع ملكيتها ، والتي تعتمد أساسا على قاعدة العرض والطلب داخل السوق العقاري .

لهذا الغرض ، و دف مسايرة التغيرات في هذه الأسواق ، تقوم مصلحة خاصة بمديرية الأملاك الوطنية[3] بدراسة السوق العقارية ، وضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من المتعاملين في ا ال العقاري[1] في سجل يسمى فهرس المعاملات والذي يخضع للتحيين كل ستة أشهر .

---

[1] -عبد الحكم فوده المرجع السابق ص 152،159 وانظر كذلك في هذا الموضوع الوجيز في ق الإداري سليمان محمد الطماوي دار الفكر العربي 1992 ص 601.

[2] د. ابراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري ، الدار الجامعية 1997 ، ص727.

[3] -تدعى مصلحة الدراسات والتحاليل .

فيتم تحليل المعلومات ا ـمعة بطريقة علمية وموضوعية ، وذلك حتى تكون لها المصداقية اللازمة للاعتماد عليها عند تقييم العقارات لاسيما في إطار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، وعلى هذا الأساس فلا يجوز تسجيل في هذا الفهرس المعلومات التي قد تشو ا بعض العناصر الذاتية والمتمثلة عادة في :

- سبب مفاجئ للشراء ، كخطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب جهله لقواعد السوق.
- العجلة عند البيع أو الشراء .
- المصلحة ، وذلك لما تكون للمشتري مصلحة معينة جعلته يقتني ذلك العقار[2]

فتضع مديرية الأملاك الوطنية هذا الفهرس كمرجع للتقييم ، مع احترام طبيعة العقار محل التقييم وخصائصه .

الفـــرع الأول :الطـرق التقنـية للتقيـم

1- تقييم الأراضي المعدة للبناء :

ويقصد بالأراضي المعدة للبناء ، مجمل الأراضي المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير[3] ،ويتم تقييم هذه الأراضي بالاعتماد على عدة طرق ، يختار العون المقّيم الطريقة الأكثر تلاءما وتناسبا مع العقار المعني .

1-أ- طريقة التقييم بالمقارنة حسب متوسط سعر للمتر المربع :

دف هذه الطريقة إلى تحديد متوسط سعر المتر المربع للأراضي المماثلة ، حسب الأسعار المتداولة في السوق، ولهذا الغرض يتم الرجوع إلى فهرس المعاملات الذي يعكف مكتب الدراسات والتحاليل على مستوى مديرية الأملاك الوطنية على إعداده ، والذي يحدد شوكة للأسعار المتداولة في السوق .

فيستخلص من هذا الفهرس متوسط سعر المتر المربع لأراضي مشا ة للعقار محل ال اع ، وينصب هذا التشابه على عوامل التقييم[4] ،فهذه الطريقة تعتمد أصلا على تطابق العقار المراد نزعه بالعقارات المقارن ا .

1-ب- طريقة التقييم حسب المناطق :

---

[1] -وذلك من خلال الاتصال بكل الأطراف المهتمة أو الناشطة في السوق العقارية كالموثقين والمحافظين العقاريين، مصالح التسجيل ، الوكالات العقارية ، المرقين العقاريين الخ ...

[2] - سماعين شامه : النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومه 2002 ص 90و91 .

[3] -م 21 قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .

[4] -أي العوامل الفيزيائية والقانونية والاقتصادية لتوضح أكثر ارجع ص

وهي الطريقة المعتمد عليها لتقييم العقارات ذات الشكل الطولي Allongée فيتم تقسيم هذا العقار إلى عدة أجزاء ، بحيث تحسب قيمة الجزء الأول الذي يحتوي على الواجهة على أساس المقارنة – كما بيناه أعلاه – أما الشطر الثاني فتحسب قيمته بما يعادل 80%من قيمة الشطر الأول ، و تحسب قيمة الشطر الثالث بما يعادل 80%من قيمة الشطر الثاني ، ويستمر التخفيض كلما تم الدخول والابتعاد عن الطريق.

ويمكن تقييم الجزء الأخير على أساس تقييم الأراضي الفلاحية ،وذلك إذا كان يتوافر على خصائصها[1] .

2- تقييم العقارات المبنية :

وتخص العقارات التي تحتوي على بنايات ومنشآت مشيدة عليها ، وهي كذلك تتوافر على طرق خاصة لتقييمها :

2-أ- طريقة المقارنة :

حيث يتم مقارنة الأملاك محل التقييم بأملاك أخرى مماثلة لها خاصة من حيث المساحة والموقع ، المحتويات ، حالة صيانة البناء ، سنة التشييد الخ... ، والتي كانت محل معاملة منذ فترة وجيزة .

فتتم في مثل هذه الحالة حساب متوسط سعر المتر المربع المبني[2] ويمكن كذلك حساب متوسط سعر المتر المربع للأرض وحدها وسعر البناء المشيد عليها لوحده ثم تطبيقها على العقار محل التقييم .

2-ب- طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد :

تقوم هذه الطريقة على تقييم الأرضية والبناء بصفة منفصلة ، فيتم حساب مجمل المصاريف والنفقات المحتمل دفعها لإنجاز بناية مماثلة لتلك محل الـ ع، ويتم هذا بعد الاتصال بالمصالح المختصة في مجال السكن والتعمير وكذا المؤسسات المتخصصة في البناء ليتم حساب الأسعار حسب ما هو متداول يوم إجراء التقييم .

وبعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد ،يتم تصحيحها بإدخال عامل القدم ، أي قدم البناية موضوع الـ ع وكذا عامل الصيانة والمتعلق بحالة العقار من حيث صيانته ، والذي يتراوح بين الصيانة العادية والمنعدمة والجيدة[1] .

---

[1] -توضيحات مقدمة لنا من مكتب الخبرات والتقييمات لمديرية الأملاك الوطنية لسطيف .

[2] -أي الأرض والبناء مجتمعين .

وتحسب القيمة الحقيقية بحذف ما قيمة هذان المعاملان من القيمة المستنتجة لتكاليف إعادة البناء من جديد .

بعدها تصحح القيمة المتحصل عليها بإدخال معامل القيمة الظرفية Variable conjoncturelleوالذي يمثل الفرق بين سعر التكلفة لبناء السكن وسعر البيع ، وقت إجراء التقييم فهذا المعامل يعرف تغير دائم بسبب ارتباطه بسعر السوق القائم على قاعدة العرض والطلب ، فهو يرتفع كلما كان العرض ضعيف والطلب قوي ، وينخفض عند حدوث العكس .

و يتم حساب قيمة الأرض ، وذلك بإتباع إحدى طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء، وثم يتم تصحيحها بحذف نسبة شغل الأرض بالبناية[2] coefficient d occupation des sol

2-ج- التقييم بحسب الدخل :

وتخص هذه الطريقة البنايات المؤجرة وتتمثل في ضرب القيمة السنوية للإيجار في معامل الرسملة Taux de capitalisation و يتحدد حسب سعر السوق ، والذي يتغير بحسب مساحة البنايات والشقق وحالة صيانتها[3] .

3 **-تقييم الأراضي الفلاحية** :

تعد أرضا فلاحية حسب المادة 04من ق 25/90المتضمن التوجيه العقاري ، كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاك مباشر أو بعد تحويله ، ويمكن تقييم هذه الأراضي بعدة طرق وهي :

3-أ- طريقة المقارنة :

وتتمثل هذه الطريقة في مقارنة الأرض محل ال ع بأراضي مشا ة لها ، ويقع التشابه في مثل هذه الحالة في المساحة ، السقي ، المز ورعات المعدة لإنتاجها ، تضاريسها ، نوع التربة .

فيقوم العون المقيم بالبحث في فهرس المعاملات ، على جميع المعاملات المسجلة و التي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة ، وتتوفر على خصائص مشا ة إلى حد ما تلك المتوفرة على الأرض المراد تقييمها .

---

[1] -حيث تزيد القيمة المحذوفة من تكلفة إعادة البناء كلما زاد قدم البناية محل النزاع وكذا تدهور حالة الصيانة بها ، مثلا بناية عمرها 20سنة والصيانة سيئة وهو ما يقابله نسبة 1.2%فنقوم بالعملية التالية 20×1.2=24فيتم تخفيض تكلفة إعادة البناء من جديد بما يعادل 24%

[2] Himour Mohamed Etude sur l'évaluation des biens et Droit à exproprier , bulletin des services des domaines et de la conservation foncier , sans date p 29-30 .
[3] Himour Mohamed , op cit p30.

3-ب – طريقة الثمن المتوسط للهكتار:

إذا كان المراد تقييم أرض فلاحية، ذات خصائص معينة من حيث نوعية التربة والسقي والتضاريس، فيتم البحث في فهرس المعاملات على صفقات تمت يكون موضوعها أراضي فلاحية تحتوي على خصـائص مشا ة للأرض محل التقييم، فيتم حساب سعر المتوسط للهكتار في العمليات التي تمت لأخذه كمرجـع لحساب قيمة الأرض محل التقييم.

3-ج- طريقة الإنتاجية:

وتتمثل هذه الطريقة، غي تحديد القيمة التجارية للأرض انطلاقا من متوجا ا، على هذا الأسـاس تساوي القيمة التجارية، الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة الإنتاجية، مثال:أرض فلاحية مساحتها أربع هكتارات بيعت ب 3.600.000 دج والإنتاج الصافي للأراضي المسقية يقـدر ب 50.000 دج للهكتار الواحد فالقيمة الإنتاجية تساوي النسبة الإنتاجية لمساحة الأرض تقسيم الثمن أي تكون النسبة لهذه القطعة 5،55% .

3-د التقييم حسب الريع:

وهي طريقة تخص الأراضي الفلاحية محل تأجير ، ولحساب القيمة التجارية للأرض يـتم تقسـيم الدخل الصافي على نسبة الرسملة والتي تكون محل تعيين دوري من قبل مصالح الفلاحة وأملاك الدولـة، مثال: أرض فلاحية تبلغ مساحتها 3هكتارات، تدخل ريعا قدره 6000 دج للهكتار الواحد سـنويا، وعلى اعتبار نسبة الرسملة قد حددت ب12٪ فتساوي قيمتها بعد إجراء العملية التالية :

(6000 ÷ 3) ÷12 = 150.000دج[1]

وتجدر الإشارة إلى أن تعليمة وزارة المالية الصادرة تحت رقـم 6408 المؤرخـة في 15 أكتـوبر 2005 اعتبرت بما يخص الأراضي الفلاحية المدمجة في المحيط العمراني فيتم تقديرها على اعتبـار أ ـا أراضي صالحة للبناء إذا كانت مملوكة للخواص ،أما إذا كانت مملوكة للدولة وممنوحة للمسـتفيدين في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 فيتم تقييم هذه الأراضي على أساس أ ا فلاحية مثلما هو الحال في مجال استرجاع الأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادة 53 من قانون المالية لسـنة 1998 ونصوصها التطبيقية [2]

4 - تقييم المحلات التجارية:

[1] سماعين شامة ، المرجع السابق ص95 وما بعدها ، وارجع كذلك للتعليمة الوزارية التقنية الخاصة بتقييم الأراضي الفلاحية ، جويلية 1991.
[2]ملحق رقم 10 .

ويقصد ا القاعدة التجارية التي تنشأ لفائدة التاجر المستأجر بعد استغلال المحل المؤجر لمـدة معينـة محددة في القانون التجاري ، وتستعين إدارة أملاك الدولة بعدة طرق لتقييم المحل التجاري وهي:

4-أ التقييم على أساس رقم الأعمال:

وتقوم هذه الطريقة على أساس تقييم النشاط وذلك من خلال رقم الأعمال وكذا من خلال حجم نشاط الذي يقوم على عناصر العملاء والزبائن والعناصر المعنوية الأخرى كالاسم التجـاري والعلامـة التجارية إلخ ... ، فيتم أخذ برقم الأعمال للسنوات الثلاثة الأخيرة، وذلك على أسـاس التصـريحات الجبائية، وكذا تصريحات التاجر، ويتم على هذا الأساس حساب متوسط رقم الأعمال، ثم يتم ضـرب متوسط رقم الأعمال في معامل النشاط الذي يتراوح ما بين 50٪ و120٪ وذلك تبعا لنوع النشـاط، لكون التاجر عند إخلائه المحل لا يفقد كل عناصر القاعدة التجارية بل يحتفظ ببعضها كاحتفاظه بجـزء من زبائنه، ولتقديرها يرجع العون المقيم لفهرس المعاملات.

4-ب – **التقييم على أساس الأرباح** :

وتقوم هذه الطريقة على حساب الأرباح المحققة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من النشاط، وذلك على أساس التصريحات المقدمة لإدارة الضرائب.

وبعد استخراج متوسط الأرباح يضرب في معامل تتغير نسبته حسب طبيعة النشاط والموقع الخ...[1]

الفـرع الثـاني : إجـراء التقييـم

كلفت المادة 20من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مدير الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

ولهذا الغرض أنشئت على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية مصلحة خاصة تدعى: مصلحة التقييمات والخبرات العقارية" تتكفل في إطار نشاطا ا بإعداد تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها وذلـك اعتمادا على نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة مختصة في ذلك تابعة لمديرية أمـلاك الدولـة ، والذي يقع عليها أن تعطي في إطار التقرير الذي تعده لصالح مصلحة التقييمات صورة واضحة ودقيقـة للأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، ومحددة لكل العوامل الضرورية التي تتوقف عليها عملية التقييم (تقرير وصفي للأملاك والحقوق).

---

[1] Himour Mohamed op cit page 30-31 .

وبعد تحصل العون المقيّم على هذا التقرير، يشرع في إعداد تقييم لهذه الأملاك والحقـوق، حسـب إحدى الطرق التقنية المبينة سابقا [1].

ولما ينتهي العون المقيم من إعداد تقريره، يحرر تقريرا عن ذلك يحتوي على مواصفات العقار والحق المطلوب نزع ملكيته وخصائصه و الطريقة التي اتبعت لتقدير قيمته التجارية، ويرفع هذا التقرير لمسؤول المصلحة وكذا مدير الأملاك الوطنية للتأشير عليه، ثم يقوم المقيّم بإعداد ملخص عن هذا التقرير يحدد فيه المبلغ المتوصل إليه من طرف مديرية الأملاك الوطنية، ويرسل للولاية بصفتها السلطة القائمة بـ إجراءات نزع الملكية وتختلف الطريقة المعمول ا في التشريع الجزائري، عما هو معمول به في التشريعات المقارنة، فالتشريع الفرنسي أوكل مهمة تقدير التعويض عن نوع الملكية لاتفاق الطرفين وذلك إعمالا لسـلطان الإرادة، فإذا حصل اتفاق فعليهما طلب إشهاد على ذلك من طرف قاضي نزع الملكية، وفي حالة عدم الاتفاق يتم التقدير من طرف قاضي نزع الملكية ، وذلك بعد انتقاله لمعاينة الأملاك والحقوق المطلـوب نزع ملكيتها [2].

أما التشريع المصري، فقد أوكل مهمة التقدير إلى لجان خاصة تدعى " لجان المعاينة والتقدير" والـتي تتشكل من أعضاء يكونون من مثمني الأراضي الزراعية إذا كان الـ ع يتعلق بأراضي زراعية، ومن مثمني المباني إذا كان المشروع يقع داخل المدن.

و تتولى هذه اللجان دراسة كل مشروع من مشاريع المنفعة العمومية عقب قيده في سجل التقييم، ثم يتم تحديد موعد لإجراء المعاينة والتقدير، وتطلع عليه المعنيين، وذلك بغرض الانتقال معها على أرض الميدان بغرض حصر الأملاك المراد نزع ملكيتها ثم تقييمها على ضوء كشوفات الحصر[3].

يتبين من هذه المقارنة أن النظام الجزائري لتقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها هو الأقـل دقة،وذلك بسبب اعتماده على الأعمال الإدارية فقط، بحيث أن العون المقيّم يعد تقريره بناءا على تقرير وصفي للأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، وهذا التقرير لا يكـون في منـأى عـن الأخطـاء والتجاوزات وعدم الدقة، وقلة إدراك بمعايير التقييم الصحيحة.

لهذا نرى أنه من الأفضل أن يكلف العون المقيّم بإعداد تقييمه لهذه الأملاك والحقوق على أساس المعاينة المادية التي يقوم ا شخصيا وبحضور الملاك وأصحاب الحقوق المعنيين والمحددين في قائمة المـلاك وذوي الحقوق المرفقة بالتصميم الجزئي المرسل من طرف السلطة النازعة للملكية.

---

[1] للتوضيح أكثر إرجع للصفحة
[2] André delaubadere et yves Gaudmet op cit page298.
[3] عبد الحكم فوده المرجع السابق صفحة 156

الفصـــــل الثــــاني

المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

من بين الضمانات التي جاء ا القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، منحه لأطراف هذه العملية الحق في الالتجاء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض ، - في حالة عدم الارتضاء بالتقدير المتوصل إليه إداريا - .

و يلعب القاضي المختص في هذه المنازعة دورا هاما للغاية و ذلك لكونه طرفا محايد في ال اع [1] و يمكنه تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية بكل استقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير .

يقع على القاضي المختص أن يراعي في هذه المنازعة اعتبارين هامين ، يتمثل أولهما في حق المالك أو صاحب الحق الم وع منه ملكه أو حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جراء عملية نزع الملكية ، أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية نزع الملكية و هو تحقيق النفع العام .

و على هذا الأساس يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة ، المتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار و ينصف جميع الأطراف .

---

[1]- و هذا عكس مديرية الأملاك الوطنية التي قد تنحاز لصالح الإدارة مما يجعل تقديراتها تتميز بالانخفاض في المبلغ ، مقارنة مع ما يتوصل إليه القاضي في تقديره .

و لأجل هذا يتمتع القاضي بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الاستعانة بالتقدير المقترح من طرف الإدارة ، بل له أن يقدر التعويض المستحق بالاستناد إلى عدة طرق قضائية .

و حتى يباشر القاضي مهامه يجب أن يخطر ـذا الـ اع في إطار دعوى قضائية ترفع أمامه (المبحث الأول) و ذلك حتى يتمكن من العمل بقصد تسوية الـ اع ، بتقدير تعويض عادل و منصف يتوصل إليه باتباع طرق معينة محددة قانونا (المبحث الثاني).

المبحـ ـث الأول

شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

يكتسي دور القاضي في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دورا مهما ، من بدء العملية أين يفرض القاضي احترام الإجراءات المتعلقة بعملية الـ ع ، فارضا بذلك سيادة القانون على حق محمي دستوريا ، و تستمر إلى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية الـ ع أين يقدر التعويض الذي يراه عادلا و منصفا .

و لهذا الغرض يقوم الأطراف المعنيين بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة أن يلجئوا إلى القاضي ، و يكون ذلك في إطار دعوى قضائية يرفعها الأطراف الذين لهم صفة و مصلحة فيها (مطلب أول) أمام القاضي المختص في هذه المنازعة (المطلب الثاني) في حدود آجال حددها القانون (المطلب الثالث) .

المطلــب الأول

أطــراف هذه الدعــوى

أجازت المادة 39 من القانون رقم 91-11 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، للطرف الذي يهمه الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص .

لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى ، الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها انطلاقا من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية .

فباستقراء مواد القانون المذكور أعلاه و كذا مرسوم تنفيذه ، نجد أن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية ، محتواه هو اللجوء إلى إجراءات نزع ملكية أملاك و حقوق تابعة لملكية خواص ، و الواقعة في إطار حدود موقع المشروع المزمع إنجازه .

فيتبين لنا أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاث أطراف هي :

- الهيئة المستفيدة من عملية الـ ع .
- السلطة النازعة للملكية .
- المالك المـ وع من ملكيته أو حقه .

الفرع الأول : المستفيد من عملية نزع الملكية

ذكرت الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 11/91 سالف الذكر . المشاريع التي يمكن أن تكون أساسا لطلب نزع الملكية ، و منها التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط ، لما تتعلق بمشاريع إنجاز تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية [1].

فـ ع الملكية اصبح لا ينحصر فقط في نطاق تلبية حاجيات المرافق العامة للدولة و الهيئات العمومية و إنما كل أشخاص القانون العام و الخاص التي تؤدي الأعمال السالفة [2]خاصة مع فتح مجال الأشغال العمومية للمتعاملين الخواص .

و بغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية فلقد أستقر قضاء مجلس الدولة و من قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ، على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض ، هذا ما جاء في القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 [3] جاء فيه على

---

[1]- و ادخل كذلك المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 في هذه الفئة إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني الاستراتيجي .

[2]-مقداد كور غلي : دراسة بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منشور بالمجلة القضائية ، العدد 2 سنة 1996 ، ص 34 .

[3]- مجلة مجلس الدولة عدد 2 سنة 2002 ص 230-232 .

الخصوص «حيث أنه و طبقا لما استقرت عليه المحكمة و كذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية » و على هذا الأساس لا يمكن للهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية أن تطلب إخراجها من الخصام ، هذا ما جاء في القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/01 في القضية القائمة بين المؤسسة الوطنية للرخام وحدة مقلع ضد مازري خيدر[1]جاء في حيثياته ما يلي " أما فيما يخص إخراج المؤسسة من ال اع فهذا مردود لأ ا المستفيدة بالملكية " .

الفـــرع الثـــاني :السلــطة النازعــة للملكــية

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعد صلاحية من صلاحيات السلطة العامة و التي يقتصر ممارستها على الدولة فقط ، لكن طلبها يمكن أن يكون من أشخاص اعتبارية يحكمها القانون العام و قد تكون خاضعة للقانون الخاص ، و هذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية ، و لكن سلطة اتخاذ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلا للوالي ، الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات ال ع ، على أن تتم تحت مراقبة القاضي المختص .

فيمكن القول ، أن المشرع الجزائري لم يقم بتوزيع سلطة اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، بل حافظت الدولة بسلطا ا العامة في هذا ا ال ، و الذي تمارسه عن طريق سلطة إدارية وحيدة و هي الوالي ، الذي يتصرف في هذا ا ال بصفته ممثلا للدولة .

و لم يجعل القانون رقم 91-11 و لا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 من اختصاص الوزارات اتخاذ إجراءات نزع الملكية ، فهذه الأخيرة تختص فقط في إصدار قرار المنفعة العمومية ، و الذي يتم بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك و الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم ولايتين أو أكثر ، و بموجب مرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بإنجاز بنى تحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي [2] .

فكل القرارات الأخرى التي يتخذها الوالي ، سواء تعلقت بفتح تحقيق حول المنفعة العمومية أو تعيين لجنة التحقيق أو المحافظ المحقق لإنجاز التحقيق الجزئي و كذا إصدار قرار قابلية الأملاك للتنازل و قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية ، و لهذه الأسباب فالوالي يكون طرفا في دعوى المنازعة في تقدير التعويض و أي طلب لإخراجه من الخصام على أساس أنه لا يضمن دفع التعويض المستحق للأملاك و أصحاب الحقوق الم وع منهم أملاكهم و حقوقهم بل تتحملها الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية لا يكون له

---

[1]- ملحق رقم 03

[2]- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 الصادر بالجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخ في 10جويلية 2005 .

أثر لكونه مخالف للقانون هذا ما أكده القضاء في عدة قرارات له منها القرار المؤرخ في 2001/02/19 الفاصل في القضية رقم 1460 بين ولاية الشلف و فريق بونوة و من معه الذي جاء فيه على الخصوص " حيث أن وزير المالية ينتقد الاستنتاج الذي جاء به القرار المستأنف ، و يشير أن الأراضي المعنية استفادت ا بلدية الشلف و لم تدخل ضمن الذمة المالية للدولة .

حيث أن وزير المالية الذي استدعي كممثل للدولة الجزائرية غير معني في قضية الحال حيث أن الوالي هو الذي يتولى تمثيل الدولة في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و بحسبه يتعين إخراج من الخصام وزارة المالية"[1]

و هذا ما أقره كذلك مجلس الدولة في القرار الصادر في القضية رقم 184072 المؤرخ في 2000/07/17 و القائم بين ولاية البويرة ضد لعوير محمد و لعوير خيرة ، حيث أن قضاة مجلس الدولة حكموا على ولاية البويرة و كذا على مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بالتضامن بدفع قيمة التعويض المستحق عليهما ، رغم أن المستأنف عليهما طالبا بإخراج الولاية من الخصام على أساس أن مركز الدراسات والإنجاز العمراني هو المستفيد من عملية نزع الملكية [2].

كما جاء في القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/01 [3] بين المؤسسة الوطنية للرخام ضد مازري خيدر بخصوص صفة الوالي في هذه المنازعة ما يلي : " فيما يخص دفعات متعلقة بالشخصية المعنوية للوالي ، فإن هذا الدفع في غير محله لأن الوالي هو الشخص الذي مثل الولاية ، و فيما يخص ا لس الشعبي البلدي ، فإن هذه الهيئة ليست لها أي علاقة بالقضية ما دام أن قرار نزع الملكية اتخذ من طرف الوالي و أما فيما يخص إخراج المؤسسة من ال اع فهذا مردود لأ ا المستفيدة بالملكية "

الفـ ـرع الثالـ ـث :المالك الم وع منه ملكيته

يحق لمن يكتسب صفة المالك الم وع منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا لم يرض بالتقييم الذي أعدته الإدارة ، لكن من له هذه الصفة ؟

رأينا في السابق ، أنه و قبل صدور قرار قابلية التنازل ، يتم إنجاز تحقيق جزئي يقوم به محافظ محقق تعينه الإدارة النازعة الملكية ، و تتمثل مهامه على الخصوص في تحديد قائمة وية الملاك

---

[1]- الملحق رقم : 02

[2]- الملحق رقم : 05

[3]- الملحق رقم :03

و أصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها و هذا ما رأيناه بإسهاب حين دراستنا لنقطة تحديد قائمة الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها كجزء من عمل المحافظ المحقق [1]

و ما يمكن إضافته في هذه النقطة ، أن اعتراف الإدارة للشخص بصفة المالك الم وع من ملكه ، و عرضها عليه تعويضات ، لا يمكن أن ترجع و تطعن في ثبوت هذه الصفة ، هذا ما أقرته الغرفة الإدارية لمس قضاء سطيف في القرار رقم 782 المؤرخ في 2003/03/19 في القضية القائمة بين فريق عابد و من معه ضد والي ولاية برج بوعريريج و الذي جاء فيه : " حيث أنه خلافا للدفع الذي أثاره والي ولاية البرج الرامي إلى عدم قبول دعوى المدعي بدعوى أ م لا يملكون صفة التقاضي لعدم تقديم الفريضة لتحديد أهلية و صفة كل منهم .

لكن حيث أن المستندات المقدمة بالملف خاصة الدفتر العقاري و العقود المرفقة بما في ذلك اعتداد الإدارة نفسها بالمدعين مالكين للقطع الأرضية محل نزع الملكية بدليل عرضها عليهم التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة مما يجب عدم قبول هذا الدفع "[2].

أما الوضع على التشريعات المقارنة ، فنجد أن التشريع المصري لم يجعل الحق للم وع ملكيته في مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بل عليه أن ينازع في ذلك إدارة نزع الملكية [3] .

و هو نفس الوضع في التشريع الفرنسي ، أنه بعد قيام الجهة النازعة للملكية بإخطار المالك الم وع الملكية بالتعويضات التي قدر ا ، و في حال عدم توصل الطرفين لاتفاق ودي ، فيكون إما للجهة النازعة للملكية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص في كل لحظة بعد فتح التحقيق المسبق أو من طرف المالك الم وع ملكيته في وقت صدور مقرر ال ع .

فنرى أن التشريعات المقارنة من حيث الأطراف الذين لهم صفة في رفع دعوى المنازعة في التعويض المستحق عن نزع الملكية و ذلك اختصارا للإجراءات و تسهيلا لعمل القاضي ، و هذا عكس التشريع و القضاء الجزائري الذي استلزم إدخال الجهة المستفيدة من ال ع و ذلك بغرض الحكم عليها بدفع التعويض المستحق ، مع أن إدخالها لن يقدم أي جديد في حلى هذه المنازعة أو تقدير التعويض ، لأن كل المعطيات متوفرة لدى الوالي كسلطة نازعة للملكية ، هذا من جهة و من جهة أخرى فيمكن إلزام الهيئة المستفيدة من نزع الملكية على دفع التعويض باتباع طرق إدارية بحتة لا تستلزم إجبارها على الدفع بموجب قرار قضائي

1- للتوضيح أكثر ارجع للصفحة رقم

2- الملحق رقم : 06

3- عبد الحكيم فوده : المرجع السابق ص 106

المطلب الثاني
القضاء المختص في هذه المنازعة

طبقا للمبادئ العامة للقانون ، يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة و على هذا الأساس فيرجع له اختصاص النظر في كافة المنازعات المتعلقة ا ، لا سيما في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

لهذا كانت المنازعات المتعلقة بـ ع الملكية قبل 1976 [1] تمتاز بالازدواجية بحيث كان القاضي الإداري يختص في دعاوى الإلغاء ، أما دعوى التعويض عن فيرجع اختصاص النظر فيها للقاضي العادي -و هذا حسب ما كان معمول به في فرنسا -.

لكن بعد صدور الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[2] تم إلغاء هذه الازدواجية في الاختصاص وأصبحت كل المنازعات التي تطرحها عملية نزع الملكية من اختصاص القاضي الإداري [3]و هذا عملا بالمعيار العضوي في المنازعات الإدارية بعكس ماذهبت إليه التشريعات المقارنة التي تمنح الاختصاص للقاضي العادي .

الفرع الأول : اختصاص النظر في هذه المنازعة في التشريع الجزائري

لم تحدد نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و لا مرسوم تنفيذي بصفة صريحة القاضي المختص للنظر في هذه المنازعة إذ نجدها تستعمل دائما عبارة " الجهة القضائية المختصة "[4] أو القاضي المختص [5] .

لكن هناك نصوص أخرى من هذا القانون أحالت فيما يخص المنازعات المتعلقة بتنفيذ هذا العملية إلى قانون الإجراءات المدنية و الذي يعد الشريعة العامة فيما يخص إجراءات التقاضي .

و بالرجوع إلى أحكام الاختصاص النوعي للجهات القضائية في قانون الإجراءات المدنية ، نجد أن نص المادة السابعة منه ، تمنح الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها ، فهذه المادة توزع الاختصاص على أساس المعيار العضوي ، بحيث يختص القضاء الإداري في كل المنازعات التي يكون فيها

1- أي قبل صدور الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976
2- الملغى بموجب القانون رقم 11/91 المذكور سالفا
3 - Maitre :Hanifi mokhtaria étude intitulé , le contra du juge en matière d’expropriation para a la revue du conseil d'Etat N : 5 /2005 page 38
4- انظر المادة 26 من القانون 11/91
5- أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93/ 186

أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها ، سواء كان في مركز المدعي أو في مركز المدعى عليه ، إلا ما استثنى من هذا بنص خاص[1]

وهذا ما دأب القضاء الجزائري على تطبيقه ، فنجد عدة قرارات تقر باختصاص الجهات القضائية الإدارية في الفصل في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام نذكر منها القرار الصادر تحت رقم 202986 المؤرخ في 1998/12/16 الفاصل في الدعوى القائمة بين " ع . س " ضد الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز " سونلغاز " و من معها

و الذي جاء فيه : " حيث يستفاد من القرار المطعون فيه بأن قضاة الاستئناف بينوا بالأخص بأن القرار الصادر عن وزير الصناعة بتاريخ1973/08/31 صرح بالمنفعة العمومية لقطعة الأرض المتنازع عليها – ملكية المدعين في الطعن بالنقض-

حيث أنه و بموجب القانون رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية و لا سيما المادتين 03 و 17 من هذا القانون فإن دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يفصل فيها من طرف ا لمس في إطار الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

حيث أنه و في قضية الحال فإنه يستخلص من القرار المطعون فيه ، بأنه تم التصريح بالمنفعة العامة من طرف وزير الصناعة ممثل للدولة .

و بالنتيجة و بمقتضى المادة 7 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية ، فإن الا اع يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية .

حيث نه و في مثل هذه الحالات فإن مجلس قضاء تيزي وزو كان على صواب عندما صرح بعدم اختصاصه للفصل في هذا الا اع نظرا لطبيعته ، لأن الا اع ذو طابع إداري [2]" .

و تعد الدعوى المرفوعة في هذا الشأن دعوى قضاء كامل ، على أساس أ ا ترمي إلى تعويض المالك أو صاحب الحق الذي انتزع منه في إطار نزع الملكية ، و عليه يرجع الاختصاص النظر فيها إلى الغرفة الإدارية على مستوى ا الس القضائية [3] ، و هذا طبقا لما ورد في نص الفقرة الأخيرة من المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية التي تنص على أنه " تكون من اختصاص ا الس القضائية التي تحدد قائمتها و اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم ...

1- من الاستثناء على هذا المبدأ ما ورد في المادتين الأولى و السابعة مكرر من قانون الإجراءات المدنية و كذا استثناءات و ردت في نصوص خاصة

2- المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1998 قسم الوثائق للمحكمة العليا سنة 1999 ص 47 و ما بعدها

3- أي الغرف المحلية ، و لا تخص الغرف الإدارية الجهوية التي لها اختصاصات أخرى غير التعويض .

- المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية و الرامية لطلب التعويض "

هذا ما جاءت به قرارات الصادرة عن مجلس الدولة منها القرار المؤرخ في 2002/06/25 و الفاصل في المنازعة رقم 012368 و القائم بين وزير السكن ضد ورشة " س . ع " أين أجاب مجلس الدولة عن الدفع الذي أثاره المستأنف وزير السكن و التعمير بشأن مخالفة القرار الصادر عن مجلس قضاء الشلف لقاعدة جوهرية في الإجراءات على أساس أن المنازعات الإدارية المتعلقة بالإدارات المركزية ترفع مباشرة أمام مجلس الدولة كالتالي : " حيث أن الدفع المتعلق بعدم اختصاص مجلس قضاء الشلف غير مؤسس ، علما أن مجلس الدولة له الاختصاص في المنازعات المتعلقة ببطلان القرار الصادر عن الإدارة المركزية فقط و ليس في القضاء الكامل ، كما هو حاصل في قضية الحال "[(1)]

هذا طبعا في انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المنشأة بموجب القانون رقم 98-02المؤرخ في 1998/05/30 [(2)]، بحيث تقضي المادة التاسعة منه بإحالة جميع القضايا المسجلة و/أو المعروضة على الغرف الإدارية للمجالس القضائية بمجرد تنصيبها [3]

و بعد صدور القرار القضائي المحدد للتعويض يمكن للطرف الذي يهمه الأمر أن يستأنفه [(4)] و يكون ذلك أمام مجلس الدولة باعتباره جهة استئناف القرارات الصادرة عن الغرفة الإدارية للمجالس القضائية و كذا الغرف الإدارية الجهوية ، هذا ما تقضي به المادة العاشرة من القانون رقم 01/98 المؤرخ في 30 /05/ 1998 [(5)] المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله .

أما من حيث الاختصاص المحلي فهو يرجع طبقا للفقرة الثانية من المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية للمجلس الذي يقع العقار بدائرة اختصاصه .

فيمكن القول من كل هذا أن المشرع الجزائري لم يجعل المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية استثناءا عن القواعد العامة المقررة لدعاوى التعويض – القضاء الكامل – بل أخضعها لنفس القواعد الإجرائية رغم تميزها عن باقي المنازعات المتعلقة بالتعويض عن مسؤولية أشخاص القانون العام ، و التي تكون كجزاء لخطأ الإدارة ، عكس منازعة التعويض عن نزع الملكية التي يمكن

---

[1]- مجلة مجلس الدولة ، العدد الثالث سنة 2003 ص 182-183

[2]- الجريدة الرسمية العد 37 الصادر بتاريخ 1998/06/01

[3]- و المحددة في المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية

[4]-و ليس هناك ما يمنع أن يستأنف طرفا الدعوى نفس القرار القضائي و في هذه الحالة يتم ضم القضيتين للفصل فيها بقرار واحد و ذلك لارتباطها و هذا عملا بنص المادة 91 من قانون الإجراءات المدنية و أكده قضاء مجلس الدولة محل القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورشة بلغربي الذي جاء فيه : " حيث أن بلدية سيدي بلعباس و فريق بلغربي استأنفا كل على حدى القرار المؤرخ في 1997/03/26 و الصادر عن مجلس قضاء سيدي بلعباس و عليه يتعين بالتالي الأمر يضم القضيتين رقمي 182676 و 186768 لكي يفصل فيهما بنفس القرار و ذلك طبقا للمادة 91 من قانون الإجراءات المدنية "

[5]- الجريدة الرسمية العد 37 الصادر بتاريخ 1998/06/01 .

اعتبارها منازعة تهدف إلى تقدير التعويض عن معاملة إجبارية تمت بين شخص معنوي عام و شخص طبيعي خاضع للقانون الخاص .

و نجد أن التشريعات المقارنة ، أقرت بقواعد إجرائية مميزة لهذه الدعوى ، و ذلك دعما لتميزها عن دعاوى القضاء الكامل .

الفرع الثاني : اختصاص النظر في هذه المنازعة في النظام الفرنسي

إذ لم يتمكن طرف عملية نزع الملكية من تقدير التعويض الذي يرضيهما بصفة ودية كان للطرف الذي يهمه الاستعجال أن يرفع دعوى أمام القاضي المختص .

و لقد تكفل قانون نزع الملكية لسنة 1958 بتحديد هذا القاضي و ذلك باستحداثه منصب قاضي مختص في نزع الملكية le juge d 'expropriation و جعله بديل للجنة التحكيمية commission arbitral

و لقد عرف هذا التنظيم بعض التعديلات التي أدخلها القانون المؤرخ في 1962/07/26 [1]

و ذلك بخلق هيئة جديدة سماها محافظ الحكومة Commission de Gouvernement .

وما يؤخذ على دور هذا المحافظ أنه يقوم بمساعدة القاضي و في نفس الوقت يعد كذلك ممثلا للدولة أي طرفا في النزاع ، و من غير المستبعد أن يقترح تعويض أقل مما هو مستحق و كذا فله أن يستأنف أحكام الدرجة الأولى أمام جهات الاستئناف مما يجعل هذا المحافظ خصما و حكما في آن واحد [2]

و رغم هذا ، فإن مجلس الدولة الفرنسي يرى بأن حضور مدير أملاك الدولة أو ممثل عنه في الهيئة القضائية ، لا يمس إطلاقا باستقلالية هذه الهيئة و لا بحياد القرارات الصادرة عنها .

الفـــرع الثالـــث : اختصاص النظر في هذه المنازعة في النظام المصري

كان التشريع المصري لسنة 1954[3] يفرض قيدا على رفع الدعوى للمنازعة في تقدير التعويض ، و المتمثل في الطعن في هذا التقدير أمام لجنة المعارضات [4] و إذا لم يرتضي ذوي الشان [5] فلهم أن يطعنوا في قرار هذه اللجنة أمام المحكمة الابتدائية ، لكن إذا حصل و تقدم صاحب المصلحة مباشرة أمام المحكمة

1- المعدل لقانون نزع الملكية لسنة 1958

2 -André delaubadere et yves Gaudmet op cit page297.

3- القانون رقم 577 لسنة 1954 المؤرخ في 1954/12/04

4-و المتكون من قاض كرئيس للجنة ينتدبه رئيس المحكمة الابتدائية و عضوين من الموظفين الفنيين ،عبد الحكيم فوده المرجع السابق ص 210

5- المالك المنزوع ملكيته أو المصلحة القائمة بإجراءات النزع

الابتدائية لتقدير التعويض عن نزع الملكية فهذا يعد مخالف للقانون ، و يتعين على المحكمة ، أن تقضي من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون[1] .

إلا أن تعديل قانون نزع الملكية المصري في سنة 1990[2] ألغى هذا القيد و اصبح الطرف المعني أن يطعن في التقدير أمام المحكمة الابتدائية مباشرة، التي تصدر حكما ابتدائيا قابل للاستئناف ، بمعنى أن أحكامها تصدر غير نهائية و لا تحوز حجية الأمر المقضي إلا بعد الفصل في النزاع استئنافيا ، عكس ما كان مفعول به في القانون القديم أين كانت تصدر المحاكم الابتدائية أحكاما نهائية واجبة النفاد بقوة القانون فلا يجوز استئنافها [3] .

فما يمكن ملاحظته من خلال هذه المقارنة البسيطة ، أن التشريعات المقارنة أدركت خصوصية هذه المنازعة ، فلم تخضعها للقواعد العامة الإجرائية ، بل منح الفصل فيها إما لقاضي مختص في هذا المجال و هذا هو الحال بفرنسا ، أو للقاضي العادي بصفته حامي الملكية الخاصة ،
و من ثم فلم يتوقفوا عند جهود المعيار العضوي ، بل نظروا إلى طبيعة النزاع و أن هناك مصلحة خاصة يستوجب حمايتها من سلطات الإدارة .

المطلب الثالث

أجال رفع الدعوى

قيد المشرع الجزائري الطعن في التقدير الإداري عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بمهلة محددة يسقط الحق في الطعن بانقضائها [4] و بالتالي يصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا و يمكن تحرير القرار الإداري بقصد إتمام صيغة نقل الملكية [5] .

فجعل نص المادة 26 من القانون 11/91 من حق الطرف المطالب رفع دعوى أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس القضائي المختص إقليميا ، على أن يكون ذلك في خلال شهر واحد ، يبدأ سريانه من تاريخ تبليغه بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها .

فالعبرة إذن في بدء سريان مهلة الطعن ، هو حصول التبليغ ، لذا ألزمت المادة 25 من نفس القانون السلطة النازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك و أصحاب الحقوق العينية . و التبليغ الذي يعتد به لبدء سريان مهلة الطعن هو التبليغ الذي تم بالشكل القانوني الصحيح ، و الذي يتم به

1- غير أن هذا القيد يزول في حالة عدم احترام الإدارة للإجراءات المقررة قانونا لنزع الملكية ،عبد الحكيم فوده المرجع السابق ص 223

2- قانون رقم 10 لسنة 1990 المؤرخ في 1990/05/31

3- عبد الحكيم فوده المرجع السابق ص 45

4- فهي إذن مهلة ناقصة تستوجب القيام بالإجراء القانوني خلالها .

5- طبقا للمادة 29 من القانون 11/91

إعلام المعنيين بوجود القرار الإداري و يسمح لهم بمعرفة محتواه لدى يجب أن يسلم القرار للمعني بالأمر نفسه أو إلى أي شخص مؤهل قانونا لرفع الدعوة القضائية على أن يتم هذا التبليغ بواسطة موظف محلف الذي ينتقل إلى إقامة الأطراف المعنية أو يرسله عن طريق رسالة مضمنة[1] و في حالـة الـ اع حـول حصول التبليغ أو صحته فيقع عبئ الإثبات على الإدارة[2] .

و قد يحصل أن يدفع المدعى عليه ، بعدم قبول دعوى التعويض شكلا لورودها خـارج الآجـال القانونية في هذه الحالة يتعين على القاضي الفاصل في الدعوة أن يتأكد من هذا الإدعاء و يجيب عليه ،
و في هذا الصدد عثرنا على عدة قرارات صادرة عن الغرفة الإدارية لس قضاء سطيف في هذا الشـأن منها القرار رقم 397 المؤرخ في 2000/01/17 في الدعوى القائمة بين القلي عائشة ضد والي ولاية سطيف جاء فيه :" حيث أنه خلافا لما يدفع به المدعى عليه والي ولاية سطيف ، فعريضة الدعوى وردت في الميعاد القانوني إذ أن قرار التعويض المقترح بلغ للمعني
يوم 1999/07/10 و الطعن القضائي في التقييم سجل في 1999/08/06 مما يوجب قبول الدعوى شكلا " [3][4].

و بما أن القرارات الصادرة عن الغرف الإدارية على مستوى ا الس القضائية تصدر ابتدائية فيمكن استئنافها أمام مجلس الدولة في ميعاد شهر واحد يسري من تبليغ هذا القرار القضائي و هذا طبقا لـنص المادة 277 من قانون الإجراءات المدنية .

و في حالة ما لم يقع الطرف الذي يهمه التعجيل في تنفيذ القرار القضائي بالتبليغ لخصمه ، فلا يبدأ سريان ميعاد الاستئناف ويبقى على الطرف الذي يدفع بعدم قبول الاستئناف لوروده خارج الآجال أن يثبت وقوع التبليغ و إجرائه بالشكل المطلوب قانونا و ذلك بموجب وثائق تثبت ذلك ، هذا ما ورد في القرار الصادر عن مجلس الدولة في القضية القائمة بين ولاية الشلف و فريق بونوة الذي جـاء فيـه : " حيث أن الاستئناف مقبول شكلا لوقوعه حسب الأوضاع المنصوص عليها قانونا ، إذ لم يثبـت مـن الملف أنه تم تبليغ القرار محل الاستئناف للسيد والي ولاية الشلف"[5]

و جـاء في قرار آخر صادر عن مجلس الدولة في القضـية رقـم 157362 المـؤرخ في 1998/04/13 في الـ اع القائم بين فريق " ق ع ب " ضد والي ولاية المسيلة جـــاء فـــيه : "

---

[1]- طبقا للمادة 22 من الإجراءات المدنية
[2]- خلوفي رشيد : قانون المنازعات الإدارية " شروط قبول الدعوة الإدارية " ديوان المطبوعات الجامعية 2004 ، ص 201 ، 202 .
[3]- الملحق رقم 07 .
[4]- و رأينا دفاع المدعى عليه يستند دائما في دفعه بعدم قبول الدعوى على نص المادة 26 من القانون رقم 11/91 التي حددت مدة الطعن بـ 15 يوم من يوم التبليغ و هذا لوقوع خطأ ثم ستدركه بموجب الجريدة الرسمية العدد 50لسنة 1993 و تم تصحيح ميعاد 15 يوم إلى شهر
[5]- ملحق رقم : 02 .

حيث أن المستأنف عليه يتمسك بأن القرار المستأنف قد بلغ للمستأنفين يوم 1996/01/11 يعتـرف بذلك المستأنفون في عريضة الاستئناف التي قدموها .

حيث أن هذا التبليغ تم بطريقة غير قانونية ، و أنه و بالفعل فإن محضر التبليغ لم يذكر سـوى المـادة 171 الفقرة 04 التي تنص على أن يتم تبليغ الأحكام الصادرة في المواد الإدارية بقوة القـانون بمعرفـة كتابة الضبط ، و التي تنص على أجل رفع الاستئناف المنصوص عليـه في المـادة 277 مـن قـانون الإجراءات المدنية حيث أنه بالتالي ، فإن تبليغ باطل و أن الاستئناف مقبول..." [1] .

المبحـ ـث الثـ ـ ـاني

التسويـة القضـائية لهذه المنـ ـازعة

يراعي القاضي الإداري في إطار هذه المنازعة اعتبارين هامين، يتمثل أولهما في حق المالك أو صاحب الحق الم وع منه عقاره أو حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة بـه جراء عملية ال ع ، أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية نزع الملكية و هو تحقيق النفع العام .

و على هذا الأساس ، يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة، و هـو يتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار و ينصف كل الأطراف .

لأجل هذا ، وفي حالة عدم التمكن من التوصل القاضي الإداري مع الأطراف لصلح[2] يـتعين عليه أن يلعب – خاصة في هذه المنازعة – دورا إيجابيا ، فلا يمكنه أن يكتفي بما يقدمه له الأطراف ، بل عليه أن يأمر من تلقاء نفسه بأي إجراء يراه ضروريا ، و ذلك حتى يهيأ الملف ليصبح جاهزا للفصل فيه طبقا للقانون ، خاصة و أن ملف الدعوة لا يحتوي عادة على كافة العناصر الضرورية للفصل في مسألة تقدير التعويض عن عملية ال ع .

و عليه أصبح القاضي الإداري يلجأ لإجراءات التحقيق و منها الاستعانة بالخبراء المختصين في العقار لإجراء خبرة حول الموضوع و اقتراح تعويض و هذا هو السائد (المطلب الأول) و للقاضي كذلك أن ينتقل شخصيا لمعاينة العقار محل ال ع بغرض تقدير التعويض (المطلب الثاني)

المطلـ ـب الأول

اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض

ترتكز عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية بشكل خاص على قواعد تقنية و فنية تتطلب معرفة

1- الملحق رقم : 08
3

[2] وهذا هو الأصل في هذه المنازعة ،نظرا لعدم حضور ممثل الإدارة أو رفضه تحمل إجراء الصلح لكونه غير مخوّل لإجرائه

و دراسات متخصصة يصعب على القاضي الإلمام ا – فهو ملزم بتحسين مداركـه القانونية – و القضائية و بالتالي يصوغ له اللجوء إلى أهل الاختصاص و الاستعانة م قصد تكوين معرفـة تقنيـة متخصصة حول موضوع الـ اع بالإضافة إلى المعلومات التي يستقيها من دراسة ملف الدعوة[1] .

الفـ ـ ـرع الأول : تعيـ ـ ـين الخبـ ـير و تحـديد مهـ ـ ـامه

لم يتضمن القانون المنظم لعملية نزع الملكية و لا مرسوم تنفيذه ، الطرق التي يلجأ إليهـا القاضـي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض مما يتوجب علينا العمل بأحكام قـانون الإجـراءات المدنية في هذا ا ال .

لقد تضمنت المواد من 47 إلى 55 من قانون الإجراءات المدنية [2] أحكام الخبرة في المواد المدنية و التي أوضحت في مجملها ، أنه يمكن للقاضي و كذا طرفي الـ اع بالاتفاق بينهما أن يلجئوا إلى الخبرة ، و ذلك بتعين خبير أو عدة خبراء المقيدين بالجدول على مستوى ا لس القضائي[3] أو حتى مـن بـين الخبراء غير المقيدين في هذا الجدول على أن يؤدوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم [4] .

و يكلف هذا الخبير بإجراء خبرته و إيداع تقريره في الأجل المحدد له في القرار الذي عينه ، على أنـه إذا تم تعيين أكثر من خبير ، فيتوجب عليهم أن يقدموا عملهم في تقرير موحد ، حتى و إن حدث و أن اختلفوا في آرائهم ، على أن يعلل كل خبير رأيه في إطار نفس التقرير .

و إذا ما حدث للخبير مانع ، لم يسمح له من إجراء الخبرة ، كان للأطراف تقديم طلب استبداله و يكون ذلك بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس ا لس ، يأمر فيه باستبدال الخبير الأول بخبير آخر على أن يشتمل الأمر على هوية هذا الخبير و موطنه ، و يتم تكليفه بنفس المهام المحددة في القـرار التمهيدي .

و تتمثل مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية عموما في :

- استدعاء الأطراف و سماعهم .
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل الـ ع .
- الانتقال إلى عين المكان ، و إعداد مخطط للأراضي المـ وعة ، و مقارنتـها بـالقرارات الصادرة في هذا الشأن و تحديد الملاك و ذكر هويتهم و صفة كل واحد بالنسبة للأرض .
- إعداد تقييم نقدي للأملاك المـ وعة بحسب السعر المعمول به ، بتاريخ نزع الملكية .

1- مولاي بغدادي ملياني : الخبرة القضائية في المواد المدنية مطبعة حلب 1992 ، ص 47 .
2- من الباب الثالث الوارد تحت عنوان إجراءات التحقيق من الكتاب الثاني المعنون " الإجراءات أمام المحاكم " من قانون الإجراءات المدنية
3- و المحدد قانونا طبقا لنص المادتين 50و 430 من قانون الإجراءات المدنية .
4- أنظر المادة 431 من قانون الإجراءات المدنية

الفــرع الثــاني : مباشــــرة الخبــير بمهــــامه

حتى يتمكن الخبير من مباشرة المهام التي كلف ا ، يتعين على الطرف المستعجل أن يقــوم بتبليغــه بالقرار الذي عينه و حدد له المهام المكلف ا ، و هذا بعد أن يودع لدى كتابة ضبط ا لس المبلغ المالي الذي يحدده القاضي الفاصل في ال اع كتسبيق عن مصاريف الخبرة .

و مباشرة الخبير لعمله ، يكون باتباع النقاط المحددة له من طرف القاضي الفاصل في الدعوى و يمكن تلخيصها في مرحلتين أساسيتين :

أ – استدعاء الأطراف و سماعهم :

يتعين على الخبير تحت طائلة بطلان عمله [1] استدعاء أطراف الخصومة قصد الاجتماع م و يكون ذلك بموجب رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام ، يرسله قبل 5 أيام على الأقل من اليوم المحدد للاجتماع - على أن يتقلص هذا الأجل في حالة الاستعجال - إلى جميع أطراف الدعوى [2]

و يباشر الخبير مهامه ، بعد ثبوت صحة استدعاء أطراف الدعوى طبقا لأحكام المــادة 53 مــن قانون الإجراءات المدنية ، و ذلك حتى و لم يستجب الأطراف لاستدعائه ، ذلك أن القانون يسأل الخبير عن إخطارهم و تبليغهم و لا يحمله مسؤولية عدم حضورهم غير أنه من المستحسن أن يقــوم الخــبير باستدعاء الأطراف المتغيبة عدة مرات و ذلك حتى تكون الخبرة التي ينجزها ذات مصداقية و مقبولة لدى أطراف الخصومة ، هذا ما جاء في القرار الصادر عن مجلس الدولة في ال اع القائم بين المؤسسة الوطنيــة للرخام ضد مازري خيدر جاء فيه : " حيث يستفاد من دراسة الملف أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير لفاد جمال و المصادق عليها من طرف قاضي الدرجة الأولى غير كافية و متناقضة للأسباب التالية :

- أن هذه الخبرة أنجزت في غياب الطرف الأساسي ألا و هي المؤسسة الوطني للرخام و التي كانــت في عطلة سنوية و استدعيت مرة واحدة ، و كان على الخبير إعادة استدعائها لما فيها من فائدة ..."[3]

و الهدف المرجو من استدعاء الأطراف و الاستماع إليهم هو حصر ال اع و تحديد جوهر موضوع الخبرة و المسائل التقنية التي تقف حجرة عثرة أمام توصل الأطراف إلى اتفاق يرضيهم جميعا .

فيقوم الخبير بالاستماع أولا للمدعي و المتمثل عادة في المالك الم وع ملكيته- و الذي يعد في معظم الأحوال الطرف المستعجل في مثل هذه الدعاوى - و ذلك بعد التثبت من هويته ، و كذا تلقــي منــه

1- مولاي بغدادي مولاي : المرجع السابق ، ص 11-12
2- المادة 53 قانون الإجراءات المدنية
3-الملحق رقم : 03 .

الوثائق التي تدعم موقفه و تبرر طلباته و المتمثلة عادة في الوثائق المثبتة لحق المدعى (ين) على العقارات الم وعة ، بالإضافة إلى القرار التمهيدي الذي يعين الخبير و يكلفه بإنجاز الخبرة ، و نفس الشيء يقوم به مع المدعى عليه (هم) الذين يمكّنوا الخبير من جميع الوثائق المتعلقة بسير إجراءات عملية نزع الملكية و حول المشروع المزمع إنجازه .

ثم يشرع الخبير في دراسة كل الوثائق المقدمة إليه من الطرفين وذلك بغرض تكوين فكرة أولية عن موضوع ال اع ، وما سيساعده على إعطاء إجابات دقيقة و واضحة لمهام التي كلف ا .

الفـــرع الثالث : انتقـــال الخبيـــر للمعايـــنة

لكون تقييم التعويض عن نزع الملكية يرتكز بصفة أساسية على معاينة العقارات و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها للوقوف على عوامل تقييمها ، يتوجب على الخبير الانتقال إلى موقع الأراضي المراد نزع ملكيتها ، و ذلك بغرض القيام بمجمل الأعمال التقنية الضرورية لتقدير التعويض .

و أول إجراء يقوم به الخبير – بحضور أطراف الدعوى بعد استدعائهم – هو تحديد موقع العقـار و حدوده و الملاك ا اورين له و وصف العقار و ذكر محتوياته ، ثم يشرع في الأعمال التقنية و التي تتحدد تبعا لطبيعة ال اع ، فإن كانت المنازعة تتعلق بتحديد مساحة العقار الم وع ملكيته فيجري الخبير مسحا طوبوغرافيا لذلك العقار ، و ذلك لمعرفة مساحته و مساحة الجزء الم وع بدقة [1] و كـذلك ذكـر مشتملا ته، و من ثم القيام بإنجاز مخطط للموقع الذي سينجز فيه المشروع و تبيان العقارات المعنية بال ع و تحديد العقار القائم حوله المنازعة و هذا من أجل إجراء مقارنة بالمخطط الذي أعدته الإدارة .

أما إذا كان محل ال اع يتعلق بتحديد طبيعة العقار محل ال ع و طريقة استغلاله ، فإن الخـبير يقـوم بوصف عام للأملاك و ذكر مشتملا ا بدقة و حساب مساحتها و ذكر خصائـص الأرض محـل ال ع ، إذا كانت مخصصة للفلاحة و إن أمكن تصنيف هذه الأراضي و ذلك بناءا على دراسة حـول تواجد المياه و كذا جغرافية الأرض و التجهيزات الموجودة عليها .

بعد انتهاء الخبير من إنجاز المهام المسندة إليه، يعد تقريرا بذلك يدون فيه جميع الأعمال و الإجراءات التي قام ا لإنجاز خبرته و يضمنه كل التوضيحات الضرورية التي تفيد القاضي و تسهل له عملية الفصل في القضية و كذا الرد على أسئلة القاضي بشكل واضح و موجز .

---

[1]- و هذا في حالة النزع الجزئي للملكية .

ويقوم بإبداع هذا التقرير لدى رئيس أمناء الضبط على مستوى ا لمس القضائي[1] ويبلغ الأطـراف بأنه أنجز مهمته ورفع تقريره للقاضي الذي عينه ، ويمكنهم التقرب من مصالح أمانة الضبط للحصـول على تقرير الخبرة ، للقيام بترجيع القضية، وبعد سحب نسخة من التقرير من الطرف المستعجل ، لكـي يشرع في إجراءات الترجيع التي تتم بعريضة ترمي إلى إعادة السير في الدعوى بعد إجراء الخبرة [22] .

الفـرع الرابع : سلـطة القاضـي تـجاه الخبـرة

يحق لأطراف الدعوى أن يضمنوا عرائضهم بموقفهم من الخبرة المنجزة وكل طرف بحسب الهدف الذي يرغب فيه ، فيستطيع أن يطلب طرف المصادقة على الخبرة المنجزة و الحكم بما جاء فيها من تقدير للتعويض إذا كانت في صالحه، وكذا يستطيع أن يطلب استبعاد الخبرة المنجزة و الأمر بخبرة ثانية وهـذا للطرف الذي جاءت الخبرة عكس مصالحه ، لكن ما يهمنا في هذا ا ال هو معرفة موقف القاضي مـن الخبرة المنجزة بما أنه يسعى لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة .

طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية فالقاضي غير ملزم برأي الخـبير بمعنى أن القاضي يتمتع تجاه الخبرة التي يأمر ا بسلطة تقديرية واسعة .

فإذا رأى أن الخبير أنجز مهمته على أكمل وجه و توصل إلى نتائج معقولة و أقام خبرته على قواعـد صحيحة ،فلا محال أن يصادق عليها و يحكم بالتعويض المقدر فيها أو على الأقل يصادق عليها جزئيـا هذا ما أقره قضاة الغرفة الإدارية على مستوى مجلس قضاة سطيف في القرار رقم 845 الصادر بتـاريخ 2001/12/31 في الدعوى القائمة بين بن بتيش حدة ضد والي ولاية برج بوعريريج و من معه

و الذي جاء فيه بالخصوص : "حيث أن الخبير أنجز مهمته وفقا للقرار التمهيدي المعين بموجبه في ال اع ، و أنه أحاط بالمهمة من كل جوانبها و أجاب فيما انتهى إليه في خلاصة خبرته بشأن تحديد القطعة و التقييم.

و تقدير التعويض ، الأمر الذي يتعين معه القول باستبعاد كل دفوع المرجع ضده و المدخل في الخصام ذا الشأن لعدم تبريرها و تأسيسها قانونا و القرار و بالتالي المصادقة على تقرير الخبرة محل الترجيع "[3]

إذ لم يقتنع القاضي بما ورد في الخبرة على أساس أنه لم يلم بجميع جوانب الخبرة المكلف ـا أو أن التقييم الذي توصل إليه يفتقد إلى الموضوعية ، فله أن يرفض تقرير الخبرة ويعين خبيرا آخر لإنجاز خبرة أخرى ، و هذا ما جاء في قرار مجلس الدولة في ال اع القائم بين المؤسسة الوطنية للرخام – وحدة مقلع

---

[1]- وذلك بإيداع عد د من النسخ من التقرير يتناسب مع أطراف الدعوى

[2]- ويشترط على المرجع أن يدفع رفع الدعوى وكذا تبليغ العريضة المرجع عليهم

[3]- الملحق رقم : 09 .

– ضد مازري خيدر و الذي جاء فيه :"حيث يستفاد من دراسة الملف أو الخبرة المنجزة من طرف الخبير لفاد جمال و المصادق عليها من طرف القاضي الدرجة الأولى غير كافية و متناقضة لأسباب التالية :

1. أن هذه الخبرة أنجزت في غياب الطرف الأساسي ألا و هي المؤسسة الوطنية و التي كانت في عطلة سنوية ، و استدعيت مرة واحدة ، و كان على الخبير إعادة استدعائها لما فيها من فائدة .
2. أنه لم يثبت من الخبرة أن الخبير تنقل إلى عين المكان بل يستفاد من الخبرة أن الأطـراف قد استدعيت لمقر البلدية .
3. أنه يقول في تقريره بأنه لا وجود لقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي ، إلا أن هنـاك عدة قرارات .
4. أنه لم يناقش القرارات الصادرة و في حضور كل الأطراف لمقارنتها مع الأراضي الخاصة ا .
5. أن القرار قد صدر ضد المؤسسة و الولاية بالتضامن في دفع التعويض بينما المؤسسة هي التي استفادت بالأراضي ، فيكون التعويض عليها بأن الولاية مسؤولة على القـرار في حـدود شرعيته .

حيث نظرا للأسباب المذكورة ينعين إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد بإجراء خبرة أخرى مـع حفظ المصاريف "[(1)]

و لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار أن القاضي يرفضه لتقرير الخبرة ، أنه قد تجاوز سلطاته ، هذا ما خلص إليه قضاة مجلس الدولة في القضية القائمة بين بوفاسة عبد الرحمان ضد رئيس المندوبية التنفيذية لسطيف الذي جاء فيه : " حيث أن المستأنف يشير أن قضاة الدرجة الأولى قد ارتكبوا تجاوزا للسلطة برفضهم تقرير الخبرة الذي حدد مبلغ التعويض الذي يستحقه عند القطعة الأرضية مـ وعة الملكية ذات مساحة 110متر مربع .

و لكن حيث أن القاضي غير ملزم برأي الخبير كما تنص عليه المادة 54 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية و أنه يمكنه تقرير و بكل سيادة مدى جسامة الضرر اعتمادا على العناصر المقدمة له"[2]

[1]- الملحق رقم : 03 .
[2]- الملحق رقم : 04 .

و يكون للقاضي أن يعين خبيرا ثان في المنازعة للقيام بنفس المهام و يحتفظ اتجاهها بنفس السلطة التقديرية إلا أنه لا يجوز له أن يرجح خبرة على أخرى من تلقاء نفسه ، بل عليه تقرير إجراء خبرة ثالثة مرجحة ، هذا ما ذهب إليه القرار رقم 159373 المؤرخ في 1998/11/18 في القضية القائمة بين (ب . م) ضد (ب . ق) الذي جاء فيه : " إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة و أخرى و تعذر فض النزاع بين الطرفين، أجيب الاستعانة بخبرة فاصلة و عدم الاقتصار على خبرة واحدة أو خبرتين تماشيا مع متطلبات العدل و الإنصاف ، و لما ثبت في القرار المطعون فيه أن جهة الاستئناف اعتمدت الخبرة الثانية و رجحتها على الخبرة الأولى المتناقضة معها دون تعليل كاف فإنها قد تكون أساءت تطبيق قواعد الإثبات و القصور على التسبيب مما يعرض القرار للنقض "[1]

هذا ما يؤكد لنا أن القاضي يحتفظ بكل سلطاته للفصل في النزاع و تقدير التعويض رغم استعانته بخبير أو اكثر ، لتوضيح له بعض المسائل التقنية ، فهذه الاستعانة لا تمس باستقلاليته التي تعد الضمانة الأساسية للفرض في مواجهة الإدارة .

المطلب الثاني
الانتقال للمعاينة

يعد الانتقال للمعاينة من الطرق التي يصوغ للقاضي إجرائها للتحقيق في النزاع إذ تسمع له بتكوين اعتقاده بناءا على ملامسته للوقائع ذاتها و مشاهدتها كما هي موجودة في أرض الميدان ، فلا يكتف بما يقدمه له الأطراف أو يصرحون به .

فيمكن للقاضي أن يكتف بما ورد في ملف الدعوى ، و له أن يكلف خبيرا لإجراء المعاينة و يقدم له نتائج عمله ، لكن قد يؤدي الاقتصار على هذا إلى نتيجة غير مقنعة كما يؤدي إليه الانتقال ذاته، و هذا راجع إلى أن الجهة القضائية ستقف في هذا الانتقال على جوهر موضوع النزاع شخصيا ، و ذلك بقصد تكوين عقيدتها على أساس ما يرى و يسمع و ليس على أساس ما يرويه لها الغير[2]

و نظرا لأهمية هذا الإجراء ، جعلها الأمر 48/76 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[3] السبيل الوحيد لتقدير التعويض عن نزع الملكية ، إذ كان القاضي لا يلجأ إلى الخبرة للقيام بمهام التقدير ، بل كان ينتقل إلى عين المكان ضمن إجراءات و شروط تضمنها هذا الأمر ، بالإضافة إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية .

---
[1] - المجلة القضائية العد الثاني سنة 1998 ، قسم الوثائق للمحكمة العليا 1999 ، ص 55
[2] - د . عبد الوهاب العشماوي : إجراءات الإثبات في المواد المدنية و التجارية ، ط 1 ، دار الفكر العربي 1985 ، ص 110 .
[3] - و الملغى بموجب القانون 11/91

لكن القانون الساري الحالي لم يحدد للقاضي الطريقة الواجبة لتقدير التعويض عن نزع الملكية ، مما يفتح للقاضي المجال لاختيار طريقة من طرق التحقيق المحددة في قانون الإجراءات المدنية .

ولقد أشارت المادة 56 من قانون الإجراءات المدنية لهذا الإجراء ، و أجازت للجهة القضائية أن تقرر إما بناءا على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسها ، بانتقال كامل هيئتها أو أحد أعضائها لمعاينة محل النزاع متى رأت أن هذه المعاينة مفيدة .

هذا ما يؤكد أن هذا الإجراء جوازي و تتمتع فيه الجهة القضائية بسلطة تقديرية ،فهي غير ملزمة بطلب الخصوم ، فلها ألا تستجيب لهم إذا رأت أن المعاينة غير مثمرة ولن تكون لها نتائج فعالة .

و هذا عكس ذهب إليه الأمر 48/76 السالف الذكر الذي خول للقاضي اللجوء إلى المعاينة كطريقة وحيدة لفض النزاع حول تقدير التعويض ، و ذلك قصد الاطلاع شخصيا على مواطن النزاع و يبقي تقديره عليها ، و هو الأمر المعمول به إلى حد اليوم في التشريع الفرنسي ، إذ يستوجب على القاضي نزع الملكية أن يقوم خلال 8 أيام من رفع الدعوة إليه بتحديد تاريخ انتقاله لعين المكان قصد إجراء معاينة .

الفرع الأول : الأمر بالانتقال للمعاينة

تستوجب المواد 125,123,121 من قانون الإجراءات المدنية أن يتم الأمر بالانتقال للمعاينة في شكل قرار تحضيري مكتوب و هذا بغرض السماح لأطراف الدعوى الاطلاع عليه [1] و أكد القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 98033 الصادر بتاريخ 1994/05/25 بقوله " من المقرر قانونا أنه يجوز للمجلس إصدار أمر بإجراء تحقيق و الانتقال قصد المعاينة الميدانية على أن يتم ذلك في شكل قرار تحضيري مكتوب يوضح فيه مَن مِن أعضاء هيئة المجلس المعنيون بالانتقال يبلغ منطوقه بواسطة كاتب الضبط بناءا على طلب الطرف المستعجل على أن يحرر محضر الانتقال في جميع الأحوال و متى ثبت – في قضية الحال – أن القضاة الموضوع اقتصروا على إصدار أمر شفهي دون تحرير محضر بالانتقال لتمكين الأطراف من الاطلاع عليه فإنهم بذلك قد خرقوا القواعد الجوهرية في الإجراءات مما يستوجب إبطال قرارهم -المنتقد - "[2]

فطبقا لهذا يقوم القاضي بتحديد يوم و ساعة انتقاله بموجب قرار مكتوب و يسعى الطرف المستعجل لتنفيذه و هذا بأن يطلب من أمين الضبط تبليغه الأطراف الأخرى .

1- إلا أننا نرى أن طبيعة الحكم في منازعات المتعلقة بتقدير التعويض يكون ابتدائيا و هذا نظرا لخصوصية هذه المنازعة ، لأن القاضي بانتقاله للمعاينة يتعرض لمصي النزاع و ذلك بتقدير التعويض عن عملية النزع و كذا أنه يمس بحقوق الأطراف

2- المجلة القضائية ، العدد الثاني لسنة 1985

الفـرع الثـاني :إجراء المعاينـة

تقوم الهيئة القضائية ككل أو القاضي المنتدب للقيام بالمعاينة بالانتقال في اليوم و الساعة المحددين في القرار على أنه يجوز للنيابة العامة أن تحضر في المعاينة عملا بنص المادة 122 من قانون الإجراءات المدنية و بحضور الكاتب .

و لما كان تقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعتمد على مسائل فنيـة فيجـوز للقاضي الاستعانة بخبير و ذلك لغرض الاستفادة من خبرته دف الوصول إلى الهدف الذي من اجله تم الأمر بالانتقال(1)

و للهيئة القضائية التي انتقلت للمعاينة أن تستمع لأي شاهد و ذلك بعد تحليفه اليمين ، و تكون دعوى الشهود إما من القاضي من تلقاء نفسه إذا رأى لزوما لذلك ، أو بطلب من أحد الخصوم و للقاضي اتخاذ كافة الإجراءات لإحضار الشهود(2)

أما في التشريع الفرنسي فقاضي نزع الملكية بعد تحديد تاريخ انتقاله ، و الذي لا يجوز أن يتجـاوز مدة شهرين من تاريخ لإخطاره بالدعوى ينتقل وذلك بحضور أطراف الدعوى و كذا المـدير الـولائي لأملاك الدولة و استثنائيا موثق أو شخص ذو خبرة - و ذلك في حالة وجود صعوبات تقنية – لكن لا يمكن للقاضي اختيار خبير .

و لم يحدد المشرع المرحلة التالية على الانتقال للمعاينة عكس الأمر48/76 السالف الذكر،الـذي جاء في مادته 16 أن المستشار المنتدب و على إثر انتقاله يقوم بالاستماع في جلسة علنية إلى ممثل الإدارة و كذا إلى من نزعت ملكيته و ذلك قصد تقديم شروحات إلى العناصر الواردة في المذكرة التي قـدموها له(3)

و كذلك يقوم بالاستماع إلى ممثل مصلحة شؤون أملاك الدولة و الشـؤون العقاريـة و في حـال الوصول إلى اتفاق الأطراف أثناء هذه الجلسة ، يتم إثبات هذا الاتفاق بموجب قرار قضـائي ، أمـا إذا حصل العكس و لم تتفق الأطراف ، يقوم القاضي في الفصل في ال اع بموجب قرار مسبب ، بناءا على مذكرات و دفوع الأطراف يتضمن التعويضات التي يقدرها القاضي عن نزع الملكية .

و هو نفس الأمر الساري في التشريع الفرنسي ، الذي يقرر بأنه في حالة ما إذا لم يتفـق أطـراف الدعوة خلال مهلة ثمانية أيام من الانتقال للمعاينة ، يصدر القاضي قرارا مسببا يقدر فيه التعويض(4)

1- المادة 57 من قانون الإجراءات المدنية

2- طبقا للمادة 58 من قانون الإجراءات المدنية

3 - André de laubadere et yves gaudmet p 298

4 - André de laubadere et yves gaudmet p 298

الفصل الثالث

أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

بعد التوصل إلى تقدير التعويض المستحق عن نزع ملكية العقار أو الحق العيني من أجل المنفعة العمومية سواء من طرف الإدارة أو من طرف القاضي الإداري – إذا لم يرتضى أحد أطراف العملية بالتقدير المقترح كما سلف لنا ذكره - يتم الانتقال إلى المرحلة التالية والمتمثلة في دفع هذا التعويض لصالح مستحقيه .

ويجب أن يتم هذا الدفع قبل أن تضع الإدارة يدها على الأملاك المراد نزعها ، وهذا ما قرره الدستور وكرسته أحكام القانون المنظم لعملية نزع الملكية .

ولقد بين القانون رقم 91 -11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالفي الذكر ، بعض الأحكام المتعلقة بإجراءات دفع هذا التعويض ، لاسيما من خلال توضيحهما لمحتوى هذا التعويض والأشكال التي يمكن أن يدفع ا وحدداها في التعويض النقدي والعيني (المبحث الأول) ولم يكتف المشرع ذا بل

حدد بعض إجراءات دفع التعويض خاصة وقت دفعه وإيداعه ، إلا أنه في نفس الوقت تغاضى عن تحديد الجهة الملزمة بدفع هذا التعويض وكذا الآثار المترتبة عن عدم دفعه ، مما يتوجب علينا الوقوف على بعض النقاط التي لم يذكرها التشريع الساري (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

عناصر التعويض وأشكاله

أوضحت نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومرسوم تنفيذه قواعد حساب التعويض المستحق لمالكي العقارات وأصحاب الحقوق الم وعة ، وبينت أنه يجب أن يكون عادلا ومنصفا وذلك بأن يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني وكذا كل ما فاته من كسب بسبب هذا ال ع .

فإذا كانت قواعد التعويض عن الأملاك والحقوق تشمل القيمة الحقيقية للأملاك وذلك بناءا على طبيعتها ومشتملا ا وكيفية استعمالها الفعلي ، غير أن مساس عملية نزع الملكية بالمحلات التجارية فرضت على المشرع إيجاد بعض التعويضات الخاصة ا (المطلب الأول)

ويتم دفع هذا التعويض نقدا ، مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

محتوى التعويض

بعكس ما جاء به الأمر رقم 48/76 المتعلق ب ع الملكية من أجل المنفعة العمومية [1] الذي ميز بين التعويضات الرئيسية والتبعية ، فإن التشريع الحالي اعتمد على طريقة التقييم الشامل للتعويض ، فيتم تعويض المالك أو صاحب الحق العيني الم وع ملكيته عن كل الأضرار اللاحقة به ، والذي يقدر أصلا على أساس القيمة الحقيقية للأملاك الم وعة والناتجة عن طبيعة ومشتملات هذا العقار وكذا وجهة استعماله الفعلية ، والتي تحسب طبقا للقواعد المبينة سابقا [2] والذي تقترحه الإدارة على أساس ما قدرته مديرية أملاك الدولة ، أو عن طريق القضاء إذا لم يرضى أحد أطراف عملية نزع الملكية ذا التقدير ، فلا يمكن إذن أن يعوض المالك أو صاحب الحق العيني المراد نزع ملكيته بالدينار الرمزي .

---

[1] ولاسيما المادة 25منه .
[2] أرجع للصفحة

ولقد خص المشرع بنفس الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المذكور سالفا ، مستأجري الأملاك المنزوع ملكيتها بتعويضات خاصة بهم ، إذ تنص على أنه : « ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل »

فمن باب تعويض جميع الأشخاص المتضررة من عملية نزع الملكية ، قرر المشرع تعويض مستأجري الأملاك المنزوع ملكيتها ، وهذا إلى جانب تعويض مالكيها عن نزع ملكيتهم ، وذلك بتعويضهم عن حرمانهم من الانتفاع بالأملاك المراد نزع ملكيتها ، وكذا تعويضهم عن المصاريف التي دفعوها من أجل الرحيل .

أ- التعويض عن الحرمان من الانتفاع:

يشمل هذا التعويض ما لحق بالتاجر من ضرر جراء تفويت فرصة الربح عليه بسبب الإخلاء بالسير العادي لنشاطه التجاري ، وذلك على الفترة الممتدة ما بين رحيل التاجر إلى غاية إعادة تنصيبه .

ب- التعويض عن الرحيل :

يشمل هذا التعويض كل المصاريف التي يتوجب على التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه ، وهي تتضمن مصاريف النقل وإعادة التركيب وكذا مصاريف التوثيق ورسوم إدارة التسجيل ومصاريف السجل التجاري ، وباختصار كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتجديد نشاطه في محل بديل ويشترط مبدئيا أن يثبت المستأجر إنفاقه لهذه المصاريف بفواتير .

المطلــب الثــاني

أشكـال التعويـض

طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 – سالف الذكر- فإن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمكن أن يدفع إما نقدا ، أو يكون في شكل تعويض عيني ، ويتمثل عادة في إعادة الإسكان أو عرض محلات مماثلة .

الفرع الأول: التعويض النقدي

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي ، يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها، والشرط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري ، هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة

الوطنية ، بمعنى أنه لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع هذا التعويض بعملة غير الدينار الجزائري ، لأن في ذلك خرق وعدم احترام لقواعد السيادة.

إلا أن المشرع لم يحدد شروط استيفاء هذا المبلغ ، باستثناء ما حمله نص المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي موضوعها طلب إشهاد على استلام هذه الأموال .

وبعكس هذا فإن المشرع الفرنسي حدد شروطا دقيقة ، يتعين استيفائها لتقاضي مبلغ التعويض ، وهي تتمحور أساسا في إثبات المعني بالأمر صفته لتقاضي مبلغ التعويض ، وهي تتمحور أساسا في إثبات المعني بالأمر صفته لتقاضي مبلغ التعويض ، وكذا إثبات أن الأملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة لا برهن ولا بأي حق امتياز [1].

ونرى بأن استغناء مشرعنا عن فرض هذه الشروط نابع من تأكده من دقة العمل التحضيري لعملية نزع الملكية ، لا سيما العمل المهم الذي يتولى المحافظ المحقق إنجازه ، والذي يحدد فيه العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وله أن يجمع كل المعلومات الخاصة بهذه الأملاك وتحديد هوية مالكيها وذلك بما خوله المشرع من صلاحيات الاطلاع على كل الوثائق المتوفرة لدى المعنيين بالأمر وكذا لدى الإدارات والهيئات المعنية بحفظ ومسك دفاتر حول هذه العقارات .

الفرع الثاني :التعويض العيني

حمل نص الفقرة الثانية من المادة 25 من القانون 11/91 سالف الذكر ، إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي وذلك كلما كان ذلك سانحا، وهذا ما أكده نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المذكور أنفا، والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني وذلك بنصه على ما يلي : « تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية ، غير أنه يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا ،وفي هذا الإطار يمكن السلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة » فإطار التعويض العيني ، بحسب هذا النص يكون في حالتين :

1 - إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها:

فيما يخص هذه الفئة ،فيمكن للإدارة المعنية ، أن تقترح عوض التعويض النقدي إعادة إسكانهم وتسمح لنا العبارات المستعملة في هذه المادة أنه بالنسبة لإعادة الإسكان فلا يكون هناك اقتراح يوجب قبول المستأجرين أو الشاغلين المعنيين ، بل يتم إعادة الإسكان كلما توافرت فرصة ذلك ،فيمكن للإدارة

[1] محمد بوذريعات المرجع السابق صفحة 84

فرض هذا الشكل بما يخص هذه الفئة من المتضررين من عملية نزع الملكية المتضررين من عملية نزع الملكية .

ونفس الشيء معمول به في التشريع الفرنسي , بحيث أن أول قانون أوجد هذه الإمكانية هو القانون المؤرخ في 1957/08/17 والذي اشترط أن تكون إعادة الإسكان بموافقة المنزوع ملكيته , لكن التشريع الساري حاليا استبعد اشتراط هذه الموافقة في عدة حالات .

في حين تضمنت المادة 23 مكرر من قانون نزع الملكية الفرنسي [1]، عدة طرق لإعادة الإسكان تتمثل في منح ملكية شقة ، الأولوية في الحصول على قروض خاصة بالعقار[2].

2- عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم :

بعكس الحالة الأولى ، يكون للإدارة إذا تعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري أو حرفي أو صناعي ، أن تعرض على مستغليها محل معادل ،مما يمكننا من القول أن هذا الشكل من التعويض متوقف على موافقة المعنيين به فلا يمكن للإدارة أن تفرضه عليهم جبرا ، ذلك أن نشاطهم يكون مرتبط بموقع ذلك المحل وعرض عليهم محل بديل قد يؤثر سلبا على نشاطاتهم .

لقد استخدم المشرع عبارة محلات معادلة ، فما يقصد بهذه العبارة ؟ هل يقصد بها معادلة المحلـين – المنزوع والمقترح- من حيث المساحة ، أم المعادلة من حيث الموقع إلخ ...

وعدم تحديد المشرع لمعنى هذا التعادل ، بفتح الباب واسعا أمام التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين لقبول أو رفض هذا الشكل من التعويض .

أما التشريع الفرنسي فلقد ذهب في نفس الاتجاه ، بتقرير أحكام قانون نزع الملكية جواز العدول عن التعويض النقدي وذلك بمنح التجار أو الحرفيين أو الصناعيين محل معادل يقع في نفس المنطقة الحضرية .

على أنه إذا رضي المستأجرين المعنيين بهذا الشكل من التعويض العيني فإنهم يستفيدون من تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل ، فهذا التعويض النقدي المتعلق بنفقات الحرمان من الانتفاع والرحيل مرتبط بالتعويض العيني للمحلات المنزوعة .

بمفهوم العكس ، فإن التاجر أو الحرفي أو الصناعي المطرود من المحل المنزوع ملكيته ، إذا لم يرض بالتعويض العيني وتمسك بالتعويض النقدي ، فليس له الحق في التعويض عن حرمانه من الانتفاع وكذا مصاريف الرحيل .

---

[1] والمدمجة , بمقتضى التعديلات التي عرفها قانون التوجيه العقاري الفرنسي في 1967/12/30 .
[2] André Delaubader , yves Gaudmet op. cit. p 303.

المبحث الثانـي

الإجراءات المتبعة بدفع التعويض

يتعين على الإدارة دفع التعويض المستحق لصالح مالكي العقارات و أصحاب الحقوق العينية الم وعة قبل إصدار قرار نزع الملكية، و هذا ما عبر عليه المشرع بالتعويض القبلي عن نزع الملكية .

فيُظهر هذا الالتزام حصانة الملكية الخاصة من أي اعتداء ، إذ لابد من الدفع قبل وضع اليد و إلا اعتبرت الإدارة مستولية على أملاك الخواص.

و لقد تكفلت نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و مرسوم تنفيذه بعض الأحكام المتعلقة بإجراءات الدفع لم تنص عن البعض، فلم يحدد النصان من هو المكلف بدفع التعويض عن نزع الملكية (المطلب الأول) و كذا وبالرغم من نصه على توقيت دفع التعويض و كيفية إيداعه في حالة الملكيات التي لم تحدد هوية أصحا ا إلا انه لم ينص على القاعدة العامة في الدفع وكذا الآثار المترتبة عن عدم دفع التعويض (المطلب الثاني).

المطلـ ـب الأول

الجهـ ـة المكلفـ ـة بدفـ ـع التعويـ ـض

نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية هي صلاحية من صلاحيات السلطة العامة فلا يمكن لغير الدولة إجراءها، لكن يمكن لشخص اعتباري يخضع للقانون العام أو شخص معنوي يخضع للقانون الخاص أن يطلب إجراء هاته العملية لصالح المشروع ذي المنفعة العامة الذي يود إنجازه .

لهذا، فيمكن لعدة جهات إدارية كانت أم لا أن تطلب الانطلاق في عملية نزع الملكية و رغم هذا فلم تتم الإشارة في القانون أو المرسوم التنفيذي للجهة المستفيدة[1] و لكن تمت الإشارة إلى كون المسؤول عن اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو الوالي الذي يعتبر مسؤول عن تنفيذ جميع العمليات لاسيما دفع التعويض المستحق.

أما الجهة المستفيدة من الـ ع فليس لها إلا تكوين ملف يبرر اللجوء إلى نزع الملكية ،على أن الوالي هو الذي سيشرع في اتخاذ الإجراءات لهذا يجب أن يتأكد من مدى فعالية المنفعة العمومية و كذا من توافر الاعتمادات المالية الضرورية لإجراء عملية الـ ع.

[1]- باستثناء ما ورد على المادة 2 و كذا المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 اللتان تشيران إلى أن الإجراء الخاص لنزع الملكية يخضع لتكوين ملف من قبل المستفيد

و رغم هذا فلقد استقر قضاء مجلس الدولة و من قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا على أن دفع التعويض يقع على الجهة المستفيدة من نزع الملكية حيث جاء القرار رقم 199301 المـؤرخ فـي 2001/11/06 ما يلي : " حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا و كذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو المستفيد المباشر من هذه العملية"[1]

فطبقا لهذا يلقى هذا الالتزام على الوالي باسم الدولة إلا في حالة عدم تحديد المستفيد من قرار نزع الملكية أو متى نشب نزاع جدي حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة[2] ، وهذا ما ذهب إليه قضاء مجلس الدولة بغرفه ا تمعة في الملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة حليمي جاء فيه « أن القانون 09/90[3] و المرسوم 215/94 [4] قد نصا على تعيين الوالي كممثل للدولة على مستوى الجماعات الإقليمية و بالنتيجة يكون هو الآمر بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر القرار الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية أو وجدت منازعة جدية بخصوص هاته الصفة كما أن المرسوم 257/80 أسند للوالي حساب نفقات الدولة لإسكان منكوبي زلزال شلف و أعطاه صفة الآمر بالصرف الثانوي[5]»

إلا أن الأستاذة زروقي ترى بأن موقف مجلس الدولة المعبر عنه في القرار رقم199301 سالف الذكر سيؤدي إلى نتائج وخيمة، لاسيما بالنسبة للملاك الم وع ملكيتهم الذين سيجدون أنفسهم مجبرين عن البحث عن الجهة المستفيدة من نزع ملكيتهم و ذلك من أجل مقاضا ا و كذا يتوجب عليهم تنفيذ القرار القضائي الذي يكرس حقهم في التعويض فإذا لم تكن الجهة المستفيدة من ال ع سلطة إدارية فيتعين عليهم إتباع القواعد العامة بما يخص تنفيذ القرار القضائي التي تعد طريقة طويلة و نتائجها غير مؤكدة .

ولهذا تفضل الأستاذة طريقة أخرى تتماشى مع روح القانون رقم 11/91 و في نفس الوقت فهي تحمل الملاك الم وع ملكيتهم و لا تضر بالدولة، و تتمثل في تمكين الملاك من تعويض يمنح لهم من حساب الخزينة الخاص الموجود تحت عنوان "تنفيذ أحكام القضاء المقضي ا لصالح الأفراد و المتضمنة

[1]- مجلة مجلس الدولة ، العدد 2 لسنة 2002 ص230 و ما بعدها.
[2]- السيد كريبي زهية ، دراسة حول الحق و التعويض في إطار نزع الملكية ، مجلة مجلس الدولة العدد05 سنة 2004 ص119 و ما بعدها .
[3]- القانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالولاية
[4]- المرسوم رقم 215/94 المؤرخ في 1991/07/23 المحدد لقواعد تنظيم الجماعات المحلية و تسييرها
[5]- مجلة مجلس الدولة العدد04 لسنة 2003 ص 64 وما بعدها.

إدانات مالية للدولة و بعض الهيئات"[1] ،و يمكن للدولة فيما بعد و باستعمال صلاحيا ا كسلطة عامة أن تجبر الجهة المستفيد من عملية الا ع على أن تدفع المبالغ المستحقة عليها لصالح الخزينة[2].

و هذا ماهو جاري به العمل في النظام المصري بحيث لا يجوز مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بمبلغ التعويض إنما توجه إلى الجهة التي تقوم بإجراءات نزع الملكية فإذا ما وجهت الدعوة ضد الجهة المستفيدة من نزع الملكية فإ ا تكون قد رفعت على غير ذي صفة[3].

المطلـ ـب الثانـ ـي

إيـداع التعويـض

ركز المشرع الجزائري على وجوب إيداع تعويض قبلي ،على أن يكون الدفع متزامنا مع تبليغ الملاك المعنيين بالقرار الإداري الخاص بقابلية التنازل هذا ما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 11/91 «يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم في تبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون » في حين لم يحدد المشرع إجراءات دفع هذا التعويض.

الفرع الأول : إجراءات دفع التعويض

لقد وضح المشرع أهمية دفع التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و شدد على مسألة إجبارية دفعه في كل الحالات و نفس الشيء أكده القضاء الجزائري لكنه لم يبين من إجراءات دفع التعويض إلا ثلاث مسائل:

أ - وقت دفع التعويض المقدر إداريا : و الذي اشترطت المادة 25 من القانون رقم 11/91 و المذكور أعلاه أن يكون متزامنا مع تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن العقارات و الحقوق العينية المزمع نزع ملكيتها.

ب- في الحالة التي لم يتمكن فيها المحافظ المحقق حين إعداده لقائمة الملاك و أصحاب الحقوق العينية في إطار إنجاز التحقيق الجزئي الممهد لعملية نزع الملكية من تحديد هوية مالكي العقارات و أصحاب الحقوق العينية الم وعة، فيتم إيداع التعويض في خزينة الولاية لمدة 15 سنة لحين ظهور صاحب الحق فيه[4] و الذي يمكنه سحب المبلغ بشرط ألا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة -لأن بانتهائها

---

[1] - المنشأ بموجب المادة 07 من القانون رقم 02/191 المؤرخ في 1991/01/08 المحدد للقواعد المطبقة على بعض أحكام القضاء .

[2] - Mme Zerrougui Leila Note concernant l'arrêt N° 199.301 rendu le 06/11/2001 par le conseil d'Etat p141 à 153

[3] - المستشار عبد الحكيم فوده ، المرجع السابق ص180.

[4] - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 .

يكون الحق في التعويض قد تقادم- وذلك بتقديم ما يثبت أحقيته في أخذ ذلك التعويض، بأن يثبت صفته على العقار و الحق الم وع.

ج – يمكن عند الضرورة أن ترفع الجهة المكلفة بدفع التعويض دعوى أمام القضاء الاستعجالي تطلب فيها إشهاد على تسليم الأموال[1].

و لم يوضح المشرع مسائل أخرى متعلقة بنفس الموضوع لاسيما إجراءات دفع التعويض للمالكين و أصحاب الحقوق الم وعة المحددين في القائمة التي يعدها المحافظ المحقق ، فهل يدفع له مباشرة أو يودع لدى الخزينة؟

من استقراء نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمكننا القول بأن التعويض في الحالات العادية يدفع بطريقة عادية و ذلك دون إيداعها في خزينة الولاية لأن في ذلك تأخير و تعطيل لمصالح الأفراد وحسب ما جاء في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يمكن القول بأن الإيداع لدى الخزينة هو الاستثناء عن المبدأ العام و يطبق في حالة عدم تحديد هوية المالك و صاحب الحق العيني فقط ، إضافة إلى ما حملته نص المادة 28 من القانون 91/ 11سالف الذكر حول الإجراء القانوني الذي يمكن للإدارة الاستعانة به في حالة الضرورة لإثبات دفع التعويض لصالح المعنيين و المتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي لتطلب إشهادا عن استلام المعني للأموال.

لأنه لو أن المشرع قصد أن يتم الدفع عن طريق الخزينة لما كانت الإدارة بحاجة إلى مثل هذا الإشهاد القضائي مادام أن إيداع الأموال في الخزينة و سحبها يقيد في سجلات و فهارس رسمية يمكن الاستشهاد ا.

إلا أن ما هو حاصل في الواقع أن دفع المبلغ يكون دائما عن طريق خزينة الولاية. ليسعى بعدها المعنيين بالأمر باستخراج هذا المبلغ، و ليس هناك على مستوى مجلس قضاء سطيف أي وجود لمثل الدعوى التي حددها نص المادة 28 من القانون رقم 11/91.

الفرع الثاني : عدم دفع التعويض

تتوضح الحصانة التي تتمتع ا الملكية الخاصة جليا في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من خلال النصوص التي تلزم الإدارة أن تقوم بدفع التعويض المستحق عن عملية ال ع و ذلك قبل أن تضع

[1] المادة 28 من القانون رقم 11/91

يدها على العقار أو الحق العيني المراد نزعه مما يجعل من حق المعنيين مقاضاة الإدارة إذا لم تستوفي هذا الشرط تماما أو جاء الدفع متأخرا.

ففي هذه الحالة الأخيرة ، يعتبر قضاء مجلس الدولة أن وضع الإدارة يدها على العقار أو الحق العيني قبل دفع التعويض المستحق يعد استيلاء ا على الملكية و هذا ما ذهب إليه في القرار الصادر في القضية القائمة بين المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس و فريق بلغربي الذي جاء فيه "حيث أنه من جهة أخرى، فإنه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كانت محل استيلاء منذ 1987/09/02 بما أن أول تعويض تم اقتراحه على فريق بلغربي مؤرخ في 1994/12/07، دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره[1] . وهذا ما يفتح للمعنيين الحق في التعويض عن الضرر المعنوي اللاحق م[2]

أما الإشكال الحقيقي يطرح في حالة ما إذا لم تدفع الإدارة التعويض المحكوم به عليها ، سواء أكان عدم دفع كلي أو جزئي ، أي ما قضى به القاضي في حالة المنازعة أمامه في تقدير التعويض و قرر الرفع منه إنصافا للملاك الم وع ملكيتهم ، فكيف يمكن تنفيذه؟

بعد إصدار القاضي لقراره فإن الم وع منه عقاره أو حقه العيني يلجأ إلى تنفيذ هذا القرار بالطرق العادية، فإذا لم تثمر بشيء فيمكنه القانون رقم 02/91 المؤرخ في 1991/01/08 المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء [3] من التنفيذ مباشرة على أموال الإدارة المحكوم عليها و المودعة لدى الخزينة إذ نصت المادة الخامسة من هذا القانون على انه « يمكن أن يحصل على مبلغ الديون لدى الخزينة العمومية و بالشروط المحددة على المادة 06 و ما يتبعها المتقاضون المستفيدون من أحكام القضاء والتي تتضمن إدانة الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

و فتح بموجب المادة 06 من نفس القانون حساب خاص تحت رقم 302038 و ذلك تحت عنوان "تنفيذ الأحكام القضائية المقضي ا لصالح الأفراد و المتضمن إدانات مالية للدولة و بعض الهيئات"، في حين بينت المادة السابعة من نفس القانون الوثائق الواجب دفعها لاستحقاق المبلغ:

- نسخة تنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الهيئة المحكوم عليها .
- كل الوثائق و المستندات التي تثبت أن إجراءات التنفيذ القضائي بقيت طيلة شهرين دون نتيجة[4].

---

[1]- الملحق رقم : 01 .
[2]- للتوضيح أكثر أرجع ص 12 .
[3]- الجريدة الرسمية العدد 02 الصادر بتاريخ 1991/01/09 .
[4]- تسري مهلة شهرين من يوم إيداع الملف لدى المحضر القضائي .

و يمكن كذلك للملاك الم وع ملكيتهم أن يودعوا شكوى مصحوبة بادعاء مدني ضد الوكيل القضائي للخزينة الذي رفض دفع المبلغ لهم وهذا تطبيقا لنص المادة 138 من قانون العقوبات[1] .

لكن كل هذه الضمانات لا يمكن تطبيقاها من طرف مستحقي التعويض إذا كان المستفيد شخص يخضع للقانون الخاص، و هذا ما يصعّب وضعهم أكثر، إذ بعد أن يحددوا الهيئة المستفيدة بغرض مقاضا ا ليتحصلوا منها على التعويضات المستحقة لهم وبعد صدور القرار يتوجب عليهم الشروع في إجراءات تنفيذه طبقا لما هو مقرر في القواعد العامة و هي طريقة طويلة و مكلفة و قد تكون غير مضمونة[2] مقارنة ما إذا تم الحكم بالتعويض على الإدارة.

الخاتمـ ـ ـ ـة

M^me Zerrougui Leila Op cit p153. -[1]
M^me Zerrougui Leila ON cit p143. -[2]

يعد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية .

فعالجنا هذا الموضوع من خلال زاوية أساسية وهي تقدير التعويض ودفعه وذلك سواء بما يخص التقدير الإداري أو التقدير القضائي ، معتمدين في ذلك على التشريع الحالي المنظم لعملية نزع الملكية مدعمين دراستنا بمختلف القرارات المتعلقة ذا الموضوع.

وأوصلتنا هذه الدراسة إلى أن القانون الحالي لم يحدد إجراءات تسوية نزاعات التعويض وإنما اكتفى بالإشارة إليها فقط ،كما أنه لم يتصدى للتسوية الإدارية لل اع بحيث إذا لم يحصل اتفاق ودي حول تقدير مبلغ التعويض فإن الدعوى ترفع إلى القاضي الإداري خلال شهر من تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل عن الأملاك ، ليتولى القاضي تقدير هذا التعويض معتمدا في ذلك على إجراءات التحقيق في المواد المدنية ، ومكنه المشرع في هذا ا ال بسلطة قبول أو رفض نتائج التحقيق الذي يأمر به ، لأن الضمانة الممنوحة للأفراد في هذا ا ال لا تكمن في النتائج التي يوصل إليها الخبير بل بما يقتنع به القاضي خاصة وأنه محايد ولا يهمه إلا تحقيق العدل والإنصاف .

ولما يصبح التقدير ائيا يتعين على الهيئة المستفيدة من عملية ال ع أن تدفع للمعنيين نقدا مع وجود إمكانية اقتراح تعويض عيني ، على أن يدفع هذا التعويض في آجال معينة وإلا فيكون من حق مستحقيه اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقاضي هذا التعويض الذي ضمنه لهم الدستور .

فبعد دراسة مختلف الجوانب المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية يمكن لنا إعطاء بعض الملاحظات حول الموضوع وتصور اقتراحات بشأ ا :

1- إن تقدير التعويض في النظام الجزائري يعتمد على المعاينة غير المباشرة للأملاك المطلوب نزع ملكيتها، فسواء التقدير الذي تقدره الإدارة أو القاضي ، يتم التوصل إليه بالاعتماد على ما يرفع لهما من معاينات مادية وملاحظات لكو ما لا يقومان بالمعاينة الميدانية المباشرة لهذه الأملاك ، فالعون المقّيم لدى مديرية الأملاك الوطنية يعتمد على الأعمال التي أنجزها المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة ، في حين أن القاضي يعتمد على الخبرة التي يمر ا ولا يخرج لمعاينة العقارات والحقوق العينية المعنية بال ع ، ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعويض العادل والمنصف لأنه لا يمكن لما هو موجود في الأوراق أن يتوصل لوصف دقيق لما هو موجود في الميدان ، عكس ما تتوصل إليه المعاينة المباشرة للأملاك المعنية .

2- إن الإدارة كثيرا ما لا تحترم إجراءات نزع الملكية فتقوم مباشرة بالاعتداء على العقار وتشرع في إنجاز المشروع خارقة بذلك المبادئ التي جاء ا الدستور وكرسها القانون المنظم ل ع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وهذا ما رأيناه من خلال قرارات مجلس الدولة وكذا بعض الملفات الموجودة على مستوى الغرفة الإدارية لس قضاء سطيف ، مما يستوجب على القاضي أن يلعب دوره الإيجابي كحامي للملكية الخاصة ويرد مثل هذه الاعتداءات فارضا بذلك سلطان للقانون على الإدارة.

3- لاحظنا أن القانون رقم11/91 لم يوضح جيدا فكرة تقدير التعويض أو تسوية ال اعات المتعلقة به ، معتمدا على مادة رئيسية في مجال التعويض فقط [1] والتي استبعدت من تقدير التعويض التحسينات التي قد يدخلها مالكي العقارات أو حائزيها بقصد الحصول على تعويض أعلى ، لكنها لم تحدد آجالا معينة – كما فعلت التشريعات المقارنة – لاعتبار كل تحسين تم بعدها يعد غشا و من ثم يتم استبعادها ،و إنما جاء نص هذه المادة عاما، مانحة للإدارة سلطة تقديرية في ذلك مما قد يخلق بين المالك والإدارة نزاع حول اعتبار التحسين تم من أجل الحصول على تعويض أعلى أم لا ؟ فكان من الأجدر على المشرع تحديد تاريخ معين يفترض أن كل الأعمال التي تمت بعده أنجزت من أجل الحصول على تعويض أعلى ما لم يثبت المالك عكس هذا .

4- يمر تقدير التعويض عن نزع الملكية بمرحلة إدارية قبل الوصول إلى القاضي الإداري ، فتدخل

هذا الأخير لا يكون إلا بعد رفع ال اع إليه وعليه يمكن للإدارة أن تقدر تعويضا لا يتناسب

مع القيمة الحقيقية للأملاك الم وعة ولا مع الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية ، ويتم

ذلك دون تدخل القاضي إذ لم يرفع الأمر إليه .

5- لم يخص المشرع الجزائري نزاعات التعويض عن نزع الملكية بإجراءات خاصة قصد تسويتها الأمر الذي جعل القاضي الإداري يلجأ للقواعد العامة ، لتصبح عملية تسوية منازعات

---

[1] المادة 21 منه.

التعويض عن ال ع تتم بنفس أشكال تسوية القضايا الإدارية الأخرى ، فكان من الأفضل
تخصيص إجراءات خاصة ـذه المنازعات احتراما لخصوصية الحق المتنازع فيه .

6 - لاحظنا من خلال هذه الدراسة أن القاضي الإداري غير مختص في المادة العقارية ، فلِما
أسند إليه المشرع الجزائري منازعات التعويض عن نزع الملكية ، فكان من الأفضل إما
تكوين القاضي الإداري في الميدان العقاري حتى يتحكم بشكل جيد في المسائل المتعلقة ـذه
المنازعات ولا يكون بحاجة دائمة إلى خبرة ، أو الرجوع إلى النظام السائد قبل 1976 أين
كانت المنازعات الناشئة عن نزع الملكية تتميز بالازدواجية فيختص القاضي الإداري في
دعاوى الإلغاء أما منازعات التعويض فيختص ا القاضي العادي .

7- يلاحظ في دعوى التعويض عن نزع الملكية طول إجراءا ا ، فبالإضافة إلى التقدير الإداري
للتعويض في المرحلة الأولى ، فهناك إجراءات متبعة أمام القضاء لتسوية نزاعات التعويض التي
تتميز بطول المدة بين رفع الدعوى وصدور قرار ائي فيها ، ومرورا بتعيين الخبير ورجوع
القضية بعد الخبرة على مستوى ا لس لتليها إجراءات الاستئناف أمام مجلس الدولة ، وأمام
هذا يبقى المالك الم وع ملكيته بدون تعويض ائي لمدة طويلة تتجاوز مرات العشرين سنة-
المنازعات المتعلقة بـ ع الملكية جراء زلزال الأصنام سنة 1980 – فكان على المشرع أن
يتدخل كما فعل في منازعات الإلغاء ويحدد آجال قصيرة لإجراءات التقاضي .

ولا يفوتنا في الأخير أن نذكر بأن هذه الدراسة اقتصرت على جانب واحد من الضمانات
الممنوحة لصاحب العقار أو الحق العيني الم وع والمتمثل في التعويض من حيث تقديره ودفعه
، غير أن هناك ضمانات أخرى تتمثل أساسا في وجوب اتباع الإجراءات المحددة في قانون
نزع الملكية وكذا إبقاء المشرع على الطابع الاستثنائي لهذه العملية ، وعليه يمكن أن تثار
منازعات بما يخص عدم احترام الإدارة للإجراءات المحددة قانونا كما يمكن أن تثار منازعات بما

يخص القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية سواء من حيث عدم توفر المنفعة العمومية في المشروع المزمع القيام به أو من حيث عدم تخصيص العقارات الم وعة للمنفعة العمومية المصرح ا ...إلى غير ذلك من المنازعات ، وعلى هذا الأساس فإن ميدان نزع الملكية يحتوي على عدة منازعات تستحق البحث فيها بقصد تنوير المعنيين في هذا ا ال .

انتهـى بعـون اللـ ـ ـه

سطيف في **2005/12/18.**

المـ ـ ـ ـ ـ ـراجع

أ- الكتب باللغة العربية :

1- عبد الحكم فوده ، نزع الملكية للمنفعة العامة ،دار الفكر العربي 1992 .

2- إبراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري الدار الجامعية 1997.

3- سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومه 2002.

4- سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ،دار الفكر 1992.

5- د. عبد الوهاب العشماوي ، إجراءات الإثبات في المواد المدنية و التجارية، ط 1 ، دار الفكر العربي 1985.

6- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية الخاصة ، دار هومه ،2002.

7- مولاي بغدادي ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مطبعة دحلب ،1992 .

8- خلوفي رشيد : قانون المنازعات الإدارية " شروط قبول الدعوة الإدارية " ديوان المطبوعات الجامعية 2004 .

ب- الكتب باللغة الفرنسية:

André delaubadere et yves Gaudmet, traité de droit administrative , Tome2 administrative des biens 11eme édition , LGDj , delta 2002 . -1

Jacque Ferbas et Georges salles l'expropriation et évaluation des biens l'actualité Juridique 2eme édition 1974. -2

Jaqueline Morand Devillier Cours de droit Administrative du biens , Montchrestien Paris 1999. -3

Daniel champigny l'expropriation et la rénovation urbain paris 1968 , Librairie Général de droit de la jurisprudence , Paris 1960. -4

A J P ‹Jean Pierre Gilli la consistance des biens à exproprié 1971 . -5

André Homont l'expropriation pour/cause d'utulitié publique. -6

7- Jean Marie Auby et Ducoss-Ader droit administrative ,2eme édition Dalloz 1970

ج- دراسات باللغة العربية :

- أحمد رحماني ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مجلة الإدارة 1994.
- مقداد كور غلي : دراسة بعنوان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منشور با لة القضائية ، العدد 2 سنة 1996.
- ليلى زروقي ، دور القاضي في مراقبة مدى احترام الادارة للإجراءات المتعلقة ب ع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، مجلة مجلس الدولة العدد 3 ،سنة2003.
- كريبي زهية ، تعليق على القرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 ، منشور في مجلة مجلس الدولة العدد الخامس سنة 2004 .

د- دراسات باللغة الفرنسية :

- Mme Zerrougui Leila Note concernant l'arrêt N° 199.301 rendu le 06/11/2001 par le .conseil d'Etat

- Maitre :Hanifi mokhtaria étude intitulé , le contra du juge en matière d'expropriation .para a la revue du conseil d'Etat

- Himour Mohamed Etude sur l'évaluation des biens et Droit à exproprier , bulletin des services des domaines et de la conservation foncier , sans date.

ه- المذكرات :

- بوزريعات محمد ، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن ، رسالة الماجستير، معهد الحقوق ، جامعة الجزائر 2002.

و- الدساتير والقوانين :

- الدستور الجزائري المؤرخ في 1989/02/23 .
- الدستور الجزائري المؤرخ في1996/11/28 .
- الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25المحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27المحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- المرسوم التنفيذي رقم 93 /186 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27المحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 المتمم المرسوم التنفيذي رقم 93 /186 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27المحدد للقواعد المتعلقة بـ ع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله .
- القانون العضوي رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الادارية .

ز- التعليمات :

التعليمة رقم 6408 المؤرخة في 2005/11/15 المتعلقة بالمنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

ي- القرارات القضائية :

- القرار رقم 12419المؤرخ في 2003/12/16 في القضية القائمة بين (ن.م.ب م) ضد والي ولاية باتنة ومن معه ، مجلة مجلس الدولة العدد الخامس سنة 2004 .
- القرار رقم 012368 المؤرخ في 2002/06/25 بين وزير السكن ضد ورثة (س ع) مجلة مجلس الدولة العدد الثالث ، سنة 2003 .

- القرار رقم 159373 المؤرخ في 1998/11/18 في القضية القائمة بين (ب.م) ضد (ب.ق) ، ا لمة القضائية العدد الثاني ،سنة 1998 .
- القرار رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة حليمي ، مجلة مجلس الدولة ، العدد الرابع ،سنة 2003 .
- القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 ، مجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول سنة 2004 .
- القرار رقم 182676 و 186768 المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلغربي (قرار غير منشور) .
- القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/01 بين المؤسسة الوطنية للرخام – وحدة مقلع – ضد مازري خيدر ،(قرار غير منشور).
- القرار رقم 184072 المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين والي ولاية البويرة ضد لعوير محمد ولعوير خيرة (قرار غير منشور) .
- القرار رقم 157362 المؤرخ في 1998/04/13 في القضية القائمة بين (ق.ع.ب) ضد والي المسيلة

(قرار غير منشور).

- القرار رقم 782 المؤرخ في 2001/03/19 في القضية القائمة بين فريق عابد ومن معه ضد والي ولاية برج بوعريريج (قرار غير منشور).
- القرار رقم 397 المؤرخ في 2000/01/17 في القضية القائمة بين القلي عائشة ضد والي سطيف (قرار غير منشور) .
- القرار رقم 845 المؤرخ في 31 /2001/12 في القضية القائمة بين بن بتيش حدة ضد والي ولاية برج بوعريريج ومن معه (قرار غير منشور) .

الفهـــرس

المقدمـ ـة